



सत्यमेव जयते

भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 160]

नई दिल्ली, मंगलवार, जुलाई 10, 2012/आषाढ़ 19, 1934

No. 160]

NEW DELHI, TUESDAY, JULY 10, 2012/ASADHA 19, 1934

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 4 जुलाई, 2012

सं. टीएएमपी/63/2011-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराए के संशोधन के लिए विशाखापट्टनम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निस्तारण करता है, जैसा कि इसके साथ संलग्न आदेश में दिया गया है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

केस सं. टीएएमपी/63/2011-वीपीटी

विशाखापट्टनम पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(जून, 2012 के 18वें दिन पास किया गया)

इस केस का संबंध, पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराए के संशोधन के लिए विशाखापट्टनम पत्तन न्यास (वीपीटी) से प्राप्त दिनांक 16 नवम्बर, 2011 के प्रस्ताव से है।

2. इस प्राधिकरण ने दिनांक 22 अप्रैल, 2008 के आदेश सं0 टीएएमपी/41/2005-वीपीटी के अंतर्गत पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए वीपीटी की भूमि के 19 क्षेत्रों के लिए लीज किराया संशोधित किया था। इसके बाद, इस प्राधिकरण ने दिनांक 29 नवम्बर, 2010 के आदेश सं0 टीएएमपी/37/2009-वीपीटी के अंतर्गत उक्त दो पंचवार्षिकों के लिए बकाया 12 क्षेत्रों के लिए लीज किराया अनुमोदित किया था।
3. वीपीटी की भूमि के लीज किराए का संशोधन वर्ष 2008 से विलंबित हो चुका था। वीपीटी को अनेक अवसरों पर सलाह दी गई थी कि वह अपनी सम्पदा के किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करे। एक पत्र दिनांक 14 जनवरी, 2011 को जहाज मंत्रालय को भी भेजा गया था, जिसमें इस बात पर चिन्ता व्यक्त की गई थी कि कुछ पत्तन इस प्राधिकरण के पास किराए के संशोधन को प्रस्तुत करने में विलंब बरत रहे हैं तथा केवल वर्तमान दरों की वैधता को बढ़ाने का निवेदन करते हैं। इसलिए मंत्रालय से अनुरोध किया गया है कि वह सभी महापत्तन न्यासों को सलाह दे कि वे वर्तमान दरों के मान की वैधता की अवधि समाप्त होने से काफी पहले लीज किराए के संशोधन के लिए अपने प्रस्ताव प्रस्तुत करें। जहाज मंत्रालय ने, तदनुसार, दिनांक 22 फरवरी, 2011 के अपने पत्र के अंतर्गत सभी पत्तनों को निदेश दिया कि वे लीज किराए के संशोधन के संबंध में अपने प्रस्ताव टीएएमपी को प्रस्तुत करें।
4. इस पृष्ठभूमि में, वीपीटी ने दिनांक 16 नवम्बर, 2011 के पत्र के अंतर्गत पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराए के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। वीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए मुख्य मुद्दे निम्नलिखित हैं:
 - (i) पत्तन भूमि के मूल्य का आकलन जिला राजस्व प्राधिकारियों (डीआरए) द्वारा काफी लंबे समय से किया जाता है तथा संशोधन की अवधि भारत सरकार द्वारा जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार पांच वर्ष के लिए अर्थात् पंचवार्षिक होती है।
 - (ii) डीआरए से अनुरोध किया गया है कि 2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए पत्तन भूमि के लिए मूलभूत मूल्य-निर्धारण प्रस्तुत करे। 2008-2013 के पंचवार्षिक के प्रारंभ होने के बाद भी 2008-2013 के लिए मूलभूत मूल्य-निर्धारण के प्राप्त न होने के कारण तथा इस बात को ध्यान में रखते हुए कि मूल्य-निर्धारण की प्राप्ति में पर्याप्त समय लग सकता है, अतः यह विचार किया गया कि 2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए बढ़त की उसी प्रतिशतता को पूर्णतः अस्थायी तौर पर अपनाया जाए, जैसा कि पिछले संशोधन के दौरान अपनाया गया था। वीपीटी बोर्ड द्वारा इसे दिनांक 30 मई, 2008 को नोट किया गया था।
 - (iii) संयुक्त जिलाधिकारी द्वारा वीपीटी प्राधिकारियों के साथ एक बैठक की गई थी, जिसमें यह विचार प्रस्तुत किया गया था कि वर्ग गज के आधार पर बाजार मूल्यों का निर्धारण करना वीपीटी लीज-धारकों के लिए तथा भावी लीज धारकों के लिए बोझिल हो जाएगा जो अपने परिसर को लीज पर देने के लिए आगे नहीं आ रहे हैं, क्योंकि वर्ग गज की दर से बाजार मूल्य का परिकलन दिए प्रतिदिन बढ़ता जा रहा है तथा लीजधारकों के लिए कठिनाई उत्पन्न कर रहा है।

- (iv) उक्त को ध्यान में रखते हुए, जिलाधिकारी ने जिला रजिस्ट्रार से अनुरोध किया कि वे 2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए वीपीटी द्वारा ग्रहीत भूमि के लिए एकड़वार मूलभूत मूल्य/बाजार मूल्य प्रस्तुत करें।

इसके प्रत्युत्तर में जिला रजिस्ट्रार ने, आयुक्त एवं महानिरीक्षक, पंजीकरण एवं स्टांप, आंध्र प्रदेश, हैदराबाद से निवेदन किया कि इस मामले को विसंगति संशोधन समिति को संदर्भित करते हुए, औद्योगिक प्रयोजन की श्रेणी के अंतर्गत एकड़ की दर में अलग से मूल्य का निर्धारण करें।

- (v) उसके बाद, विसंगति संशोधन समिति ने, वीपीटी भूमि के संदर्भ में एकड़ आधार पर मूलभूत मूल्यांकन (2008) का आकलन किया है, जिसे वीपीटी को जिलाधिकारी के दिनांक 15 जुलाई, 2011 के पत्र के तहत भेजा गया है, जिसमें दरों की प्रभावी तारीख 1 दिसम्बर, 2010 उल्लिखित की गई है। जिला राजस्व प्राधिकारियों द्वारा अधिसूचित भूमि का मूल्य उक्त पत्र के तहत औद्योगिक प्रयोजन के लिए भूमि पर विचार करते हुए, एकड़ के आधार पर है। 2008-13 के पंचवार्षिक के लिए भूमि का मूल्य, सभी 30 क्षेत्रों के लिए भूमि के मूल्य से 12.5% की वृद्धि को दर्शाता है, सिवाय क्षेत्र-XVI के अंतर्गत आने वाली भीमीली भूमि को छोड़कर, जिसके लिए भूमि के मूल्य में वृद्धि, 2003-08 के पंचवार्षिक के लिए पिछले लीज किराए का निर्धारण करते समय टीएएमपी द्वारा मानी गई भूमि के मूल्य से 26.5% है।

- (vi) महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 दिनांक 13 जनवरी, 2011 में यह परिकल्पित किया गया है कि भूमि के लिए दरों के मान सक्षम प्राधिकारी/टीएएमपी को समिति द्वारा सिफारिश के लिए भेजे जाएंगे, जैसा कि बोर्ड द्वारा निर्णय किया जाएगा, जिसकी अध्यक्षता पत्तन न्यास के अध्यक्ष द्वारा की जाएगी। इस प्रकार से एक समिति का गठन किया गया, जिसमें उपाध्यक्ष (वीपीटी), समिति के अध्यक्ष के रूप में तथा संयुक्त जिलाधिकारी (वीपीटी), जिला रजिस्ट्रार (वीपीटी), मुख्य इंजीनियर (वीपीटी) एवं उप मु.ले. अधि (वीपीटी) सदस्य के रूप में होंगे।

समिति ने दिनांक 16 सितम्बर, 2011 को हुई अपनी बैठक में जिला राजस्व प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित की गई दरों को नोट किया तथा निम्नलिखित सिफारिशें कीं:

- (क) जैसा कि जिला राजस्व प्राधिकारी द्वारा दिनांक 15 जुलाई, 2011 के पत्र सं० आरसी सं० 3028/2007/जी-I के अंतर्गत अधिसूचित किया गया था, भूमि के मूलभूत मूल्य को अपनाया जाए (अर्थात् सभी 30 क्षेत्रों के लिए 2003-08 के पिछले पंचवार्षिक के लिए पिछले संशोधन में माने गए भूमि के मूलभूत मूल्य से 12.5% की वृद्धि, सिवाय क्षेत्र XVI

के अंतर्गत भीमीली में भूमि को छोड़कर, जिसके लिए प्रस्तावित वृद्धि 26.5% है) भूमि का संशोधित मूल्य 1 दिसम्बर, 2010 से प्रभावी होगा।

- (ख) भूमि नीति दिशा-निर्देशों के प्रावधानों के अनुसार, उप खंड सं0 6.3.1 (ग) के अंतर्गत 01-12-2010 से 31-03-2013 तक की अवधि के लिए लीज किराए के लिए 2% की वार्षिक वृद्धि अपनाई जाए।
- (vii) वीपीटी ने अपने न्यासी बोर्ड की बैठक 3 अक्टूबर, 2011 को की थी। उक्त समिति की उक्त सिफारिशों का अध्ययन करने के बाद बोर्ड ने निम्नलिखित निश्चित किया है:
- (क) सभी क्षेत्रों के लिए, सिवाय क्षेत्र XVI भीमीली (एम) को छोड़कर, जहाँ समिति द्वारा 26.5% की वृद्धि की सिफारिशों की गई है, जिला राजस्व प्राधिकारियों द्वारा की गई भूमि के मूल्यांकन के आधार पर समिति द्वारा की गई 12.5% की वृद्धि की सिफारिश (भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार 2% की वार्षिक वृद्धि की सिफारिश के साथ) की तुलना में 2003-2008 के पंचवार्षिक के लिए मूलभूत मूल्यांकन से अधिक भूमि के मूल्यांकन में 01.12.2010 से 15% की वृद्धि (2% की वार्षिक बढ़त के साथ) के विचार को माना जाता है।
- (ख) बीच की अवधि के लिए अर्थात् 01.04.2008 से 30.11.2010 तक के लिए पूर्णतः अस्थायी आधार पर बोर्ड द्वारा कार्यसूची संख्या 1-18, दिनांक 30.05.2008 के अंतर्गत यथा अनुमोदित मूलभूत मूल्यांकन दरों को 2% की वार्षिक बढ़त के साथ (टिप्पणी: वीपीटी न्यासी मंडल ने निर्णय किया कि ठीक पिछले पंचवार्षिक 1998-2003 से 2003-2008 के पंचवार्षिक के लिए प्राप्त की गई भूमि के मूल्य में बढ़त (प्रतिशतता में) अपनाना, जिसे टीएएमपी द्वारा लीज किराए को संशोधित करते समय माना गया था) स्वीकार करना (श्री के.वी. कृष्ण कुमार, न्यासी, जो व्यापार मंडल का प्रतिनिधित्व करते हैं, ने बीच की अवधि के लिए अपनाई गई दरों पर असहमति व्यक्त की है)।
5. इस पृष्ठभूमि के परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी ने 2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए वीपीटी भूमि के लिए दरों की अनुसूची के लिए, अर्थात् बोर्ड से प्राप्त अनुमोदन के आधार पर पत्तन द्वारा लगाई गई अस्थायी दरों को 01.04.2008 से 30.11.2010 तक तथा उसके बाद की अवधि 01.12.2010 से 31.03.2013 तक के लिए पिछले पंचवार्षिक के लिए प्राप्त किए गए मूल्य से 15% की वृद्धि, सिवाय क्षेत्र XVI के लिए 26.5% की वृद्धि को छोड़कर, के लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन

चाहा है। 2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि के मूलभूत मूल्य की तुलना में पिछले पंचवार्षिक 1998-2003, 2003-2008 के लिए पिछले संशोधन में माने गए भूमि के मूलभूत मूल्य की तुलनात्मक स्थिति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:

क्षेत्र सं.	1998-2003 के लिए प्रति वर्ग गज मूलभूत मूल्यांकन (टीएएमपी के अनुमोदन के अनुसार)	2003-2008 के लिए प्रति वर्ग गज मूलभूत मूल्यांकन (टीएएमपी के अनुमोदन के अनुसार)	1998-2003 की तुलना में 2003-08 के मूलभूत मूल्यांकन पर अपनाई गई वृद्धि % में, जिसे वीपीटी बोर्ड की कार्यसूची के 1-18, दिनांक 30.05.08 के अनुसार 1.04.08 से अंतिम मूल्यांकन निकाला गया (निकटतम प्वाइंट से पूर्ण करना)	संकल्प सं० 85/2011-2012 के अंतर्गत वीपीटी बोर्ड द्वारा 30.10.2011 को प्रस्तावित प्रति वर्ग गज मूलभूत मूल्यांकन, जो बीच की अवधि 01.04.08 से 30.11.10 तक के लिए प्रभावी बनाया, जिसके लिए टीएएमपी का अनुमोदन अपेक्षित है (निकटतम रूप से पूर्ण करना)	वीपीटी द्वारा नियुक्त की गई समिति द्वारा सिफारिश की गई		वीपीटी द्वारा प्रस्तावित	
					जिलाधिकारी के पत्र आरसी सं० 3628/2007, जी-1, दिनांक 15.07.2011 के अंतर्गत यथा प्राप्त 2008-2013 के लिए मूलभूत मूल्यांकन	एकड़ के आधार पर (रु०/एकड़)	प्रति वर्ग गज में (2003-2008 से मूल्यांकन में 12.5% की वृद्धि सिवाय क्षेत्र XVI को छोड़कर 26.5% की वृद्धि) (रु०/वर्ग गज)	संकल्प सं०-86/2011-12 के अंतर्गत वीपीटी टी बोर्ड द्वारा 30.10.2011 को प्रस्तावित मूलभूत मूल्यांकन प्रति वर्ग गज, जो 1.12.2010 से 31.03.2013 तक प्रभावी होगा (अर्थात् 2003-2008 के मूलभूत मूल्यांकन से अधिक 15% सहित (रु० प्रति वर्ग गज)
I-क	1350	2215	64%	3633	12061280	2492	2547	15%
I-ख	1350	2215	64%	3633	12061280	2492	2547	15%
I-ग	3000	2400	100%	4800	13068000	2700	2760	15%
II-ए1	2000	2800	0%	2800	15246000	3150	3220	15%
II-ए2	800	2800	40%	3920	15246000	3150	3220	15%
II-ए3	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
II-बी	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
II-सी	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
III	800	1300	63%	2119	7080920	1463	1495	15%
III-ए	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
III-बी1	800	1050	31%	1376	5716040	1181	1208	15%
III-बी2	950	1050	11%	1166	5716040	1181	1208	15%
III-बी3	650	1375	212%	2915	7487480	1547	1581	15%
IV	1100	1375	25%	1719	7487480	1547	1581	15%
IV-ए	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
V	950	1050	11%	1166	5716040	1181	1208	15%
VI-ए	2000	2400	20%	2880	13068000	2700	2760	15%
VI-बी	1300	2000	54%	3080	10890000	2250	2300	15%
VII	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
VIII	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
IX-ए	800	1300	63%	2119	7080920	1463	1495	15%
IX-बी	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
X-ए	5000	6000	20%	7200	32670000	6750	6900	15%
X-बी	5000	6000	20%	7200	32670000	6750	6900	15%
XI	450	1500	333%	4995	8165080	1687	1725	15%
XII	1500	2400	60%	3840	13068000	2700	2760	15%
XIII	2800	4600	64%	7544	25047000	5175	5290	15%
XIII-ए	800	4125	516%	21285	22462440	4641	4744	15%
XIV	1350	2215	64%	3633	11572440	2391	2547	15%
XV	800	1200	50%	1800	6534000	1350	1380	15%
XVI सीमांत (एम)		110000			139219	139219 (प्रति एकड़)	139219 (प्रति एकड़)	26.5%

टिप्पणी: पत्तन ने भूमि का मूलभूत मूल्य प्रस्तुत किया है। यह नोट किया जाए कि सरकार द्वारा मार्च, 2004 में जारी किए गए भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, भूमि के बाजार मूल्य पर 6% के रिटर्न को लागू करते हुए, लीज किराया निकाला जाए।

6. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, दिनांक 16 नवम्बर, 2011 का प्रस्ताव प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों (जैसा कि वीपीटी द्वारा भेजा गया) को उनकी टिप्पणियाँ प्राप्त करने के लिए भेजा गया था। प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों से प्राप्त टिप्पणियाँ वीपीटी को फीडबैक सूचना के रूप में भेजी गई हैं। वीपीटी ने अपने दिनांक 31 मई, 2012 के पत्र के अंतर्गत प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियाँ प्रस्तुत की हैं।
7. इस प्रस्ताव की प्रारम्भिक संवीक्षा के आधार पर वीपीटी से हमारे दिनांक 3 अप्रैल, 2012 के पत्र के अंतर्गत अनुरोध किया गया कि वह कुछ मुद्दों पर सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करे। संयुक्त सुनवाई के बाद, वीपीटी ने दिनांक 28 मई, 2012 के अपने पत्र के तहत उठाए गए प्रश्नों पर अपना जवाब प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों एवं वीपीटी के जवाब का सारांश इस नोट के परवर्ती भाग में दिया गया है।
- 8.1 इस मामले में संयुक्त सुनवाई वीपीटी के परिसर में 17 अप्रैल, 2012 को हुई थी। संयुक्त सुनवाई के समय वीपीटी एवं संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठन/निकायों ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए हैं।
- 8.2 संयुक्त सुनवाई के समय जैसा कि निर्णय किया गया था, वीपीटी से अनुरोध किया गया कि वह हमारे दिनांक 3 अप्रैल, 2012 के पत्र के अंतर्गत उठाए गए प्रश्नों के जवाब प्रस्तुत करे। अनुस्मारकों के बाद वीपीटी ने अपना जवाब दिनांक 28 मई, 2012 के पत्र के तहत प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों तथा पत्तन द्वारा प्रस्तुत किए गए जवाब का सारांश नीचे दिया गया है:

क्रम सं०	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	पत्तन द्वारा प्रस्तुत किया गया जवाब
I	सामान्य	
(i)	यह स्मरण किया जाए कि इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं० टीएएमपी-41/2005-वीपीटी दिनांक 22 अप्रैल, 2008 एवं आदेश सं० टीएएमपी/37/2009-वीपीटी दिनांक 29 नवम्बर, 2010 के तहत पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए 19 क्षेत्रों एवं 12 क्षेत्रों में क्रमशः भूमि के लिए संशोधित लीज किराया अस्थायी तौर पर इस शर्त के अधीन अनुमोदित किया था कि पत्तन, सरकार के दिशा-निर्देशों में निर्धारित सभी तरीकों के तहत मूलभूत मूल्यांकन की समीक्षा करेगा तथा उस तरीके के आधार पर लीज किराया निकालेगा, जो सबसे अधिक फायदेमंद होगा। इस प्रकार की समीक्षा के परिणामस्वरूप, वीपीटी से किए गए बिलों की समीक्षा/समायोजन की अपेक्षा की गई थी। इस संबंध में हमें वीपीटी से कोई जानकारी प्राप्त नहीं हुई है।	प्रत्येक क्षेत्र के लिए 1998-2003 एवं 2003-2008 के पंचवार्षिक के लिए जिला राजस्व प्राधिकारी द्वारा पत्तन भूमि के प्रस्तावित मूलभूत मूल्यांकन की अच्छी तरह से समीक्षा दर निर्धारण समिति (आरएफसी) द्वारा जिसमें 1) अध्यक्ष / वीपीटी, समिति के अध्यक्ष के रूप में 2) जिलाधिकारी, जिला राजस्व प्राधिकारी के प्रतिनिधि के रूप में, तथा 3) उप सचिव, जहाज मंत्रालय, के प्रतिनिधि के रूप में की गई थी तथा भूमि मूल्यांकन का अध्ययन/समीक्षा के बाद, आरएफसी ने प्रत्येक क्षेत्र के लिए दरे निर्धारित करने के लिए अपनी सिफारिशें की थीं, जो सबसे अधिक फायदेमंद होंगी तथा उन्हें पत्तन न्यास बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था तथा उसके बाद दरों पर बोर्ड का अनुमोदन, टीएएमपी को भेजा गया, जिसके लिए टीएएमपी ने अनुमोदन प्रदान किया। इस प्रकार से 1998-2003 एवं 2003-2008 के पंचवार्षिक के लिए टीएएमपी द्वारा अनुमोदित मूलभूत मूल्य दरों के अनुसार, संबंधित अवधि के लिए विभेदक राशि का दावा करने वाले किराए विल, सभी संबंधित पट्टेधारियों को भेजे गए हैं।

(ii)	वीपीटी इस बात की पुष्टि करे कि 2008-13 के पंचवार्षिक के लिए लीज किराए के निर्धारण के लिए इसका प्रस्ताव, भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए भूमि नीति के अनुरूप है तथा एमओएस के पत्र सं0 पीटी-11033/4/2009-पीटी के अंतर्गत सभी महापत्तन न्यासों पर 13 जनवरी, 2011 से लागू किया गया था।	भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुरूप, वीपीटी ने जिला राजस्व प्राधिकरण से भूमि मूल्यांकन प्राप्त किया था।
(iii)	वीपीटी को यह भी पुष्टि करनी है कि वीपीटी द्वारा प्रस्तावित दर संरचना अंतिम उपयोग के अनुसार है, जैसा कि उक्त उल्लिखित भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दर्शाया गया है।	जी, हाँ।
(iv)	वर्तमान प्रस्ताव यदि किसी मामले में उक्त उल्लिखित भूमि नीति दिशा-निर्देशों से चूकता है तो उसके ब्यौरे एवं उनके कारण प्रस्तुत किए जाएं।	नहीं चूकता है।
(v)	सपदा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव के साथ प्रशुल्क भरने वाले फार्म अर्थात् फार्म-1, फार्म-2क एवं फार्म-2बी प्रस्तुत किए जाने की अपेक्षा है, किन्तु ये प्रस्ताव के साथ संलग्न नहीं पाए गए हैं। वीपीटी को अपेक्षित ब्यौरों के साथ उक्त फार्म, यथाविधि भरकर प्रस्तुत करने है।	वर्तमान पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए टीएएमपी को अव भेजा गया विस्तृत प्रस्ताव, उन्हीं दिशा-निर्देशों के अनुसार है, जैसा कि पिछली पंचवार्षिक अवधियों 1998-2003 एवं 2003-08 में भेजा गया था, जिसके लिए टीएएमपी ने दरों के मान के लिए अनुमोदन प्रदान किया था। उक्त पिछली पंचवार्षिक अवधियों में इस प्रकार का कोई फार्म नहीं मांगा गया था, जैसा कि उल्लेख किया गया है।
(vi)	फार्म-1 की टिप्पणी 3 में जैसा कि उल्लेख किया गया है, वाणिज्यिक एवं अन्य प्रयोजनों के लिए पत्तन द्वारा दिए लीजों के ब्यौरे, क्षेत्र-वार अलग से पिछले 3 वर्षों के लिए अर्थात् 2009-10, 2010-11 एवं 2011-12 के लिए प्रस्तुत किए जाएं।	वाणिज्यिक एवं अन्य प्रयोजनों के लिए पत्तन द्वारा दिए गए लीजों के ब्यौरे, क्षेत्र-वार अलग से पिछले 3 वर्षों के लिए अर्थात् 2009-10, 2010-11 एवं 2011-12 के लिए संकलित किए जा रहे हैं तथा टीएएमपी को अलग से प्रस्तुत किए जाएंगे।
(vii)	वीपीटी ने वर्तमान एवं प्रस्तावित दरों के मान की तुलनात्मक स्थिति तथा शर्तें, जो फार्म-1 के भाग 2 में प्राप्त करना यथा-अपेक्षित है, प्रस्तुत नहीं की है। वीपीटी को वर्तमान एवं प्रस्तावित किराए की तुलना, वर्तमान एवं प्रस्तावित शर्तों के साथ निर्धारित फार्म में प्रस्तुत करनी है।	पिछले पंचवार्षिक 2003-08 की तुलना में वर्तमान पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए दरों के मान में वृद्धि की प्रतिशतता प्रस्ताव के साथ संलग्न विवरणों में तुलनात्मक रूप से दर्शाई गई है।
(viii)	फार्म-1 की टिप्पणी-4 में महापत्तन से यह अपेक्षा की जाती है कि वह पुष्टि करे कि विकास लागत का नियतन पत्तन द्वारा प्रयोग में लाई गई भूमि तथा किराए योग्य भूमि की श्रेणी के लिए वास्तविको अथवा यथा-अनुगत आधार पर किया गया है। वीपीटी ने इस संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया है। प्रत्येक भूमि की श्रेणी की मूलभूत लागत एवं उसके वाढ खर्च की गई विकास की लागत प्रस्तुत की जाए। वीपीटी को यह भी बताना है कि क्या विकास लागत का नियतन किराए योग्य भूमि के लिए भी किया गया है। आवंटन का आधार प्रस्तुत किया जाए, भले ही वह वास्तविको पर हो अथवा यथा-अनुगत पर हो।	दरों के मान पर अर्थात् प्रस्तावित किराया सरकारी निर्देशों को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान बाजार मूल्य से कम नहीं होना चाहिए। वीपीटी, वर्तमान बाजार मूल्य के आधार पर डीआरए द्वारा यथा-प्रस्तुत भूमि के मूल्यांकन को अपना रहा है, जैसा कि भूमि मूल्य के मूल्यांकन में परिकल्पित किया गया है अर्थात् डीआरए द्वारा मूलभूत मूल्य, जिसमें विकास लागत आदि यथा-इंगित, भूमि के मूल्य को प्रस्तावित करने में डीआरए की प्रक्रिया में नहीं हो सकता है।
(ix)	प्रस्तावित लीज किराए के कारण वीपीटी द्वारा अर्जित की जाने वाली अनुमानित अतिरिक्त वार्षिक राजस्व का मात्रा प्रस्तुत की जाए। इस संबंध में यह नोट करने योग्य है कि वीपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्ताव के फरवरी, 2011 में किए गए निपटान के समय, प्रस्तावित लीज किराए से वीपीटी द्वारा अर्जित की जाने वाली अनुमानित अतिरिक्त आय का अनुमान नहीं लगाया गया था, अतः उसे, वीपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्ताव पर निर्णय करते समय, गुणनखंडों में विभक्त नहीं किया गया है।	टीएएमपी को प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव के अनुसार, लीज किराए के कारण अनुमानित अतिरिक्त राजस्व न्यूनतम है, अतः इसका मूल्यांकन, दरों के मान के अगले संशोधन के दौरान किया जाए, जो कि अप्रैल, 2012 में ड्यू है।

	अतः वीपीटी को फरवरी, 2011 में अनुमोदित वर्तमान दरों के मान में उपयुक्त समायोजन प्रस्तावित करना है।	
II	भूमि का मूल्यांकन	
(i)	भूमि नीति दिशा-निर्देश यह विनिर्धारित करते हैं कि भूमि के लिए दरों के मान, बोर्ड द्वारा यथा निर्णित समिति द्वारा सिफारिश किए जाएंगे। इस बोर्ड की अध्यक्षता पत्तन न्यास के अध्यक्ष द्वारा की जाएगी। संदर्भाधीन वीपीटी के मामले में समिति की अध्यक्षता वीपीटी के उपाध्यक्ष द्वारा की हुई पाई गई है। कृपया टिप्पणी दें।	वीपीटी बोर्ड ने अपने दिनांक 6.08.2011 के संकल्प सं 54/2011-12 में समिति का गठन किया था जिसमें उपाध्यक्ष/वीपीटी समिति के अध्यक्ष के रूप में, संयुक्त जिलाधिकारी, वीएसपी, जिला रजिस्ट्रार, वीएसपी तथा मुख्य इंजीनियर/वीपीटी तथा वरिष्ठ उप मुख्य लेखाधिकारी/वीपीटी सदस्य रूप में होंगे। तदनुसार, वीपीटी ने डीआरए से प्राप्त 2008-13 के लिए मूल्य-निर्धारण, उक्त समिति को, भूमि नीति के अनुसार, सिफारिश के लिए प्रस्तुत किया था। उसके बाद, उसे वीपीटी बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया तथा यह प्रस्ताव टीएएमपी को प्रस्तुत किया गया।
(ii)	2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देश के खंड 6.3 (1) में पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण को ध्यान में रखे जाने वाले विभिन्न कारक निर्धारित किए गए हैं। प्रस्ताव से यह पाया गया है कि वीपीटी ने केवल जिला राजस्व अधिकारियों से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर सभी क्षेत्रों के लिए भूमि का मूल्य निर्धारित किया है। इस संबंध में वीपीटी को निम्नलिखित जानकारी प्रस्तुत करनी है:	
	(क) 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3 (1) (क), पत्तन के इलाके में पिछले तीन वर्षों में रजिस्टर किए गए वास्तविक सम्बद्ध लेन-देनों की औसत दर को विनिर्धारित करती है, जो भूमि के बाजार मूल्य के मूल्य-निर्धारण के प्रयोजन की दृष्टि से एक कारक है। अतः वीपीटी को वीपीटी भूमि के विभिन्न क्षेत्रों में पिछले तीन वर्षों में रजिस्टर किए गए वास्तविक सम्बद्ध लेन-देनों की औसत दर प्रस्तुत करनी है।	प्रक्रिया के अनुसार, वीपीटी ने डीआरए से अनुरोध किया कि भूमि मूल्यांकन प्रस्तुत किया जाए, जिसने प्रत्युत्तर में संबंधित विभाग अर्थात् आंध्र प्रदेश सरकार के स्टांप एवं रजिस्ट्रेशन के माध्यम से भूमि के मूल्यों को तैयार किया तथा इस प्रकार से डीआरए ने वीपीटी के भूमि मूल्यांकन को क्षेत्र-वार प्रस्तुत किया तथा इस प्रकार से औसत बाजार मूल्य के ब्यौरे के लेन-देन को वीपीटी द्वारा प्राप्त करने का प्रश्न ही नहीं उठता।
	(ख) 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3 (i) (क) (iii) में यथा विनिर्धारित स्वीकृत निविदा दरों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन क्यों नहीं किया गया है, इसका कारण बताया जाए। इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की स्वीकृत निविदा दरें प्रस्तुत की जाएँ।	हाल ही में अर्थात् वीपीटी द्वारा प्रस्तावित निविदाओं में उद्यमियों से कोई भागेदारी न होने के कारण किसी भी निविदा को अंतिम रूप नहीं दिया गया है।
	(ग) 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3 (i) (क) (iv) में यथा विनिर्धारित, अनुमोदित मूल्यांकक को नियुक्त करके भू-संपदा का बाजार मूल्य वीपीटी ने क्यों नहीं निकाला है, इसका कारण बताया जाए।	वीपीटी ने पिछले पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए डीआरए से भूमि का मूल्य-निर्धारण प्राप्त किया था, जिसकी आरएफसी (दर निर्धारण समिति) द्वारा अत्यधिक फायदेमंद रूप में सिफारिश की गई थी तथा जिसे टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया गया था। इसी आधार पर, 2008-13 के वर्तमान पंचवार्षिक के लिए प्रस्ताव पर कार्रवाई की गई थी तथा इस प्रकार से अनुमोदित मूल्यांककों से बाजार मूल्य अलग से प्राप्त करने का प्रश्न ही नहीं उठता।
(iii)	यह स्मरण किया जाए कि 19 क्षेत्रों के लिए किराया अंतिम रूप में निर्धारित करते समय आदेश सं०- टीएएमपी/41/2005 वीपीटी दिनांक 22 अप्रैल, 2008 के पैरा सं०-13 (XVI) में प्राधिकरण ने वीपीटी को	डीआरए से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर, गठित समिति ने सभी क्षेत्रों के लिए भूमि के मूल्य का निर्णय किया है। वीपीटी भूमि के आबंटन के लिए उद्यमियों से मिलने वाली

	<p>सलाह दी थी कि लागू सरकारी दिशा-निर्देशों के अनुरूप अगले संशोधन के समय विभिन्न क्षेत्रों के लिए लीज किराए के संशोधन के लिए प्रस्ताव तैयार करते समय तथा उक्त आदेश में प्रयोक्ताओं द्वारा तथा प्राधिकरण द्वारा भी की गई विभिन्न टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए, अधिक वैज्ञानिक एवं तर्कसंगत दृष्टिकोण अपनाया जाए। तथापि, यह देखा गया है कि वीपीटी ने केवल जिला राजस्व प्राधिकारियों (डीआर) से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर ही सभी क्षेत्रों के लिए भूमि का मूल्य निर्धारित किया है।</p> <p>अतः वीपीटी को भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के तहत अपनी भू-संपदा के बाजार मूल्य का आकलन करना है तथा इस विकल्प के आधार पर 2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए लीज किराए को निकालना है, जो उसके लिए सबसे अधिक फायदेमंद हो।</p>	<p>आगामी प्रतिस्पर्धा को ध्यान में रखते हुए, वीपीटी दिशा-निर्देशों में परिकल्पित सभी विकल्पों के माध्यम से भूमि के मूल्य-निर्धारण पर कार्रवाई करेगा किन्तु दरों के मान के अनुसार, हाल ही में अर्थात् में सभी निविदाएँ इस समय आरक्षित मूल्य के रूप में रखी गई हैं, किन्तु उन पर कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है।</p>
(iv)	<p>डीआर से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के मूल्यांकन के संदर्भ में वीपीटी को निम्नलिखित जानकारी/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करना है:</p>	
	<p>(क) वीपीटी की भू-संपदा के लिए लीज किराया, 2008-2013 के संपूर्ण पंचवार्षिक के लिए संशोधन हेतु इयू है, जबकि वीपीटी ने डीआर द्वारा 1 दिसम्बर, 2010 को प्रस्तुत किए गए मूलभूत मूल्यांकन के आधार पर 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक की अवधि के लिए लीज किराए हेतु अनुमोदन चाहा है। 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए वीपीटी ने पिछले आदेश में अंतिम रूप से अनुमोदित 1998-2003 की तुलना में 2003-2008 की अवधि के लिए लीज किराए में पाई गई उसी प्रतिशतता वृद्धि को लागू करके निकाले गए भू-मूल्यांकन के आधार पर लीज किराए के लिए अनुमोदन मांगा है। इससे असामान्य स्थिति पैदा हुई है, जहाँ 1 अप्रैल, 2008 से 31 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए इस प्रकार से निकाला गया भूमि का मूल्य-निर्धारण 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2010 तक की अवधि के लिए 1 दिसम्बर, 2010 को डीआर द्वारा प्रस्तुत किए गए मूलभूत मूल्य-निर्धारण की तुलना में अधिक पाया जाता है। अतः वीपीटी को प्रस्ताव की समीक्षा करनी है ताकि विसंगति को दूर किया जा सके।</p>	<p>जहाँ तक जिला राजस्व प्राधिकारियों द्वारा बताए गए मूलभूत मूल्यांकन को प्रस्तुत करने का संबंध है, इसे 1.12.2010 से 31.03.2013 तक प्रभावी माना जाएगा तथा 2008-2013 के पंचवार्षिक की 01.04.2008 से 30.11.2010 तक की बीच की अवधि के लिए डीआर ने मूल्यांकन प्रस्तुत नहीं किया है तथा इस प्रकार से वीपीटी बोर्ड द्वारा बढ़ाई गई दरें, उक्त बीच की अवधि के लिए अपनाई गई।</p>
	<p>(ख) वीपीटी को जिला अधिकारी से प्राप्त पत्र सं० 3628/2007, जी-1 दिनांक 15 जुलाई, 2011 की प्रति अवलोकनार्थ प्रस्तुत करनी है, जिसमें 2008-2013 के लिए भूमि का मूलभूत मूल्य निर्धारण 1 दिसम्बर, 2010 को दिया गया हो।</p>	<p>जिलाधिकारी से प्राप्त दिनांक 15.07.2011 के पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।</p>
	<p>(ग) डीआर द्वारा भूमि के मूलभूत मूल्य निर्धारण में 12.5% की वृद्धि पर विचार करने के आधार की व्याख्या की जाए।</p>	<p>आंध्र प्रदेश सरकार द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, विसंगति समिति के माध्यम से भूमि के मूल्य निर्धारण की समीक्षा करने के बाद डीआर ने भूमि का मूल्य निर्धारण प्रस्तावित किया है जिसे पिछले पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए निर्धारित मूल्य निर्धारण से तुलना करने के बाद, 12.5% की दर पर वृद्धि हुई है, जिस मूल्यांकन को वीपीटी ने समीक्षा एवं सिकरिश्श के लिए समिति के समक्ष प्रस्तुत किया है।</p>
	<p>(घ) यद्यपि डीआर ने तथा वीपीटी द्वारा गठित समिति ने 1 दिसम्बर,</p>	<p>वीपीटी बोर्ड ने व्यौरी की समीक्षा करने के बाद 15% की दर</p>

	2010 से भूमि के मूलभूत मूल्य निर्धारण में 12.5% की वृद्धि की सिफारिश की है, तथापि वीपीटी बोर्ड ने 1 दिसम्बर, 2010 से भूमि के मूल्य निर्धारण में 15% की वृद्धि को मानने का संकल्प किया है। वीपीटी बोर्ड द्वारा 15% की उच्च वृद्धि को मानने के कारण की व्याख्या करते हुए औचित्य प्रस्तुत किया जाए।	पर वृद्धि का प्रस्ताव, यथाविधि 2% की बढ़त प्रति वर्ष (चक्रवृद्धि रूप में) के लिए दी है, जैसा कि दरों के मान में लागू है।
	(ड) डीआरए द्वारा क्षेत्र भीमली (एम) में भूमि के मूलभूत मूल्य निर्धारण में 26.5% की वृद्धि पर विचार करने के आधार का औचित्य प्रस्तुत करें।	क्षेत्र XVI में भीमली में भूमि के मूलभूत मूल्य निर्धारण में 26.5% की वृद्धि के साथ डीआरए द्वारा प्रस्तावित मूल्य निर्धारण की समिति ने समीक्षा की, जिसे फायदेमंद पाया गया तथा जिसकी टीएएमपी द्वारा अनुमोदन के लिए सिफारिश की गई।
	(च) पिछले पंचवार्षिक में भूमि के बाजार मूल्य में लगभग 64% की वृद्धि को देखते हुए, बाजार मूल्य में 15% की बताई गई वृद्धि वह भी 7 वर्ष से अधिक के अंतराल के बाद, अपेक्षाकृत कम प्रतीत होती है। इस बीच की अवधि में जो प्रमुख कारक एवं घटनाक्रम पतन भूमि के बाजार मूल्य में अपेक्षाकृत कम वृद्धि के कारण बने हैं, उन्हें उद्घाटित किया जाए। वीपीटी, आस-पास के इलाके में भूमि के मूल्य की स्थिति का पता लगाए ताकि पतन भूमि के मूल्य में केवल 15% की वृद्धि लगभग 7 वर्ष बीत जाने के बाद भी, के प्रस्ताव को समर्थन मिल सके।	डीआरए ने, विसंगति समिति के माध्यम से भूमि के मूल्य निर्धारण की समीक्षा करने के बाद भूमि का मूल्य निर्धारण प्रस्तावित किया है, जिसे वीपीटी ने, डीआरए के भूमि मूल्य निर्धारण को ध्यान में रखते हुए, समिति के पास समीक्षा एवं सिफारिशों के लिए प्रस्तुत किया है।
	(छ) समिति की बैठक के कार्यवृत्त में यह उल्लेख किया गया है कि विसंगति संशोधन समिति ने, वीपीटी की भूमि के लिए मूलभूत मूल्य निर्धारण (2008) किया है, जिसे जिला अधिकारी द्वारा उनके पत्र सं 0 आरसी सं. 3628/2007, जी-1, दिनांक 15 जुलाई, 2011 के अंतर्गत वीपीटी को भेजा गया था, जिसमें इस बात का उल्लेख किया गया था कि दरों की प्रभावी तारीख 1 दिसम्बर, 2010 होगी। इस संबंध में, वीपीटी को यह बताना है कि 2008 का मूलभूत मूल्य निर्धारण, 1 दिसम्बर, 2010 को भूमि का मूल्य निर्धारण इंगित करने के लिए क्यों माना गया है।	डीआरए द्वारा वीपीटी के भूमि मूल्य निर्धारण (2008) को प्रस्तुत करते समय यह सूचित किया गया है कि संशोधित मूल्य 01.12.2010 से प्रभावी होगा। भूमि के मूल्य निर्धारण (2008-2013) को 01.12.2010 से अपनाने की तारीख को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि डीआरए द्वारा सूचित किया गया है, वीपीटी बोर्ड ने 12.5% से 15% तक की बढ़त को अनुपातिक रूप यथाविधि 2% की वार्षिक की बढ़त करते हुए, बढ़ाया है।
	(ज) इसके अलावा, समिति की बैठक के कार्यवृत्त में यह उल्लेख किया गया है कि मूलभूत मूल्य-निर्धारण में बढ़त, जैसा कि डीआरए द्वारा अधिसूचित किया गया है, 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उप धारा 6.2.2.1 (जे) के अनुरूप नोट की गई है। यहाँ यह बताना प्रासंगिक होगा कि भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.2.2.1 (जे) में यह विनिर्धारित है कि यदि भूमि वार्षिक लीज किराए के आधार पर लीज पर दी जाती है तो इस प्रकार का किराया, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित वर्तमान दरों के मान/दरों से अपेक्षाकृत कम नहीं होना चाहिए। इस संबंध में, यह स्पष्ट नहीं है कि भूमि का मूलभूत मूल्य निर्धारण उप धारा 6.2.2.1 (जे) के अनुरूप कैसे हो सकता है।	पिछले पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए निश्चित किए गए भूमि मूल्य निर्धारण से जब तुलना की जाती है तो डीआरए द्वारा यथा प्रस्तुत किया गया वीपीटी का भूमि मूल्य निर्धारण (2008), जो 01.12.2010 से प्रभावी है, अपेक्षाकृत उच्च दर पर है तथा इस प्रकार से टीएएमपी के अनुमोदन के लिए प्रस्तावित दरें, पिछले पंचवार्षिक की अनुमोदित दरों की तुलना में अपेक्षाकृत कम नहीं है।
III	दरों के मान	
	वीपीटी ने सभी क्षेत्रों के लिए केवल भूमि का मूल्य निर्धारण प्रस्तुत किया है। इसने प्रस्तावित किराया प्रस्तुत नहीं किया है। अतः वीपीटी से अनुरोध किया जाता है कि वह स्वतः पूर्ण मसौदा दरों के मान प्रस्तुत करें, जिसमें लीज किराया एवं शर्तें निर्धारित हों, जो भू-संपदा के लिए प्रस्तावित लीज किराए को नियमित करती हों।	अपनाई गई प्रक्रिया के अनुसार, पिछले पंचवार्षिकों के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय, जहाँ वीपीटी ने भूमि का मूल्य निर्धारण केवल टीएएमपी द्वारा निर्धारित दरों के मान की समीक्षा के बाद प्रस्तुत किया, अर्थात् भूमि के 9% एवं 6% पर मूल्य निर्धारण प्रस्तुत किया गया। उसी आधार पर वर्तमान पंचवार्षिक

	2008-2013 के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। तथापि, 2008-2013 पंचवार्षिक के लिए भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, भूमि के मूल्य की दर अर्थात् 9% एवं 6% इसके साथ निकाली गई है तथा टीएएमपी को, यथा अपेक्षित, प्रस्तुत की गई है।
--	---

- 8.3 जैसा कि संयुक्त सुनवाई के समय निर्णय किया गया था, वीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह स्पष्ट रूप से स्थिति को सामने लाए कि इसके बोर्ड के संकल्प के आधार पर 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए लीज किराए में तदर्थ वृद्धि की अनुमति देने की उसकी कार्रवाई, एमपीटी अधिनियम के प्रावधानों तथा सरकार द्वारा जारी की गई भूमि नीति के अनुरूप है। वीपीटी से यह भी अनुरोध किया गया कि वह यह भी बताए कि वह, लीज किराए के अंतिम अनुमोदन के आधार पर 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए इसके द्वारा की गई बिलिंग को कैसे समायोजित करने का प्रस्ताव करता है।

इस संबंध में वीपीटी ने अपने दिनांक 28 मई, 2012 के पत्र के तहत यह उल्लेख किया है कि जहाँ तक जिला राजस्व प्राधिकारियों द्वारा सूचित मूलभूत मूल्यांकन को प्रस्तुत करने का संबंध है, इसे 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक तथा 2008-2013 की पंचवार्षिक की 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की बीच की अवधि के लिए प्रभावी माना जाएगा, क्योंकि डीआरए द्वारा प्रस्तुत किया गया मूल्य-निर्धारण केवल 01.12.2010 से प्रभावी है तथा क्योंकि वीपीटी बोर्ड द्वारा बढ़ाई गई दरें, उक्त बीच की अवधि के लिए अपनाई गई हैं, अतः उक्त अवधि के लिए पहले से की गई बिलिंग के समायोजन का प्रश्न नहीं उठता।

9. संयुक्त सुनवाई के समय, ईस्ट इंडिया पेट्रोलियम प्राइवेट लिमिटेड (ईआईपीपीएल) ने लिखित निवेदन प्रस्तुत किया है, जिसमें इसने वीपीटी के प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियाँ प्रस्तुत की हैं। वीपीटी ने अपने दिनांक 31 मई, 2012 के पत्र के तहत अपनी टिप्पणियाँ प्रस्तुत की हैं।
10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय रिकार्ड में उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों के उद्धरण तथा संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए तर्क संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।
11. इस मामले पर कार्रवाई करते समय एकत्रित की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभरकर सामने आती है:

- (i) विशाखापटनम पत्तन न्यास (वीपीटी) की संपदाओं के कुल 31 क्षेत्रों में से 19 क्षेत्रों के लिए पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए लीज किराया अंतिम रूप में अप्रैल, 2008 में तथा बकाया 12 क्षेत्रों के लिए नवम्बर, 2010 में अनुमोदित किया गया था। उक्त क्षेत्रों के लिए पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए अस्थायी तौर पर लीज किराया इस शर्त पर अनुमोदित किया गया था कि पत्तन, सरकार की भूमि नीति दिशा-निर्देशों

में विनिर्धारित सभी प्रक्रियाओं के तहत मूलभूत मूल्य निर्धारण की समीक्षा करेगा तथा ऐसी एक प्रक्रिया के आधार पर लीज किराए का निर्धारण करेगा, जो सबसे अधिक फायदेमंद होगा। क्योंकि वीपीटी ने पहले से ही भूमि के मूलभूत मूल्य निर्धारण के आधार पर किराया लगाना शुरू कर दिया है, अतः यह भी सलाह दी गई कि वीपीटी द्वारा भूमि के मूलभूत मूल्य निर्धारण की समीक्षा के परिणामस्वरूप पत्तन, तैयार किए गए बिलों की समीक्षा/पुनः समायोजन करे।

इस संबंध में पत्तन द्वारा की गई कार्रवाई के ब्यौरे प्रस्तुत करने के प्रश्न के संबंध में वीपीटी ने उल्लेख किया था कि जिला राजस्व प्राधिकरण (जिस पर पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए अंतिम लीज किराए के निर्धारण के समय इस प्राधिकरण द्वारा विश्वास किया गया था) द्वारा प्रस्तावित पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए पत्तन भूमि के क्षेत्रीय मूल्यांकन की समीक्षा पत्तन की दर निर्धारण समिति (आरएफसी) द्वारा अच्छी तरह से की गई थी। आरएफसी की सिफारिशों तथा उसके बाद बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर यह प्रस्ताव अनुमोदन के लिए प्राधिकरण को भेजा गया था। पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि के मूलभूत मूल्य के आधार पर प्राधिकरण के लीज किराए को अनुमोदित कर दिया है। वीपीटी ने आगे यह भी कहा है कि विभेदक राशि का दावा करने वाले बिल सभी संबंधित पट्टाधारियों को भेजे जा चुके हैं।

वीपीटी द्वारा किए गए निवेदनों से यह प्रतीत होता है कि वीपीटी ने, अप्रैल, 2008 के तथा नवम्बर, 2010 के आदेश में इस प्राधिकरण ने यथा निर्देशित भूमि नीति दिशा-निर्देशों में विनिर्धारित सभी प्रक्रियाओं के तहत भूमि के मूल्य निर्धारण की समीक्षा नहीं की है। तथापि, वीपीटी ने पुष्टि की है कि वीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में दर निर्धारण समिति (आरएफसी) ने, डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि मूल्य निर्धारण की अच्छी तरह से समीक्षा की थी तथा डीआरए द्वारा यथा प्रस्तुत भूमि मूल्य निर्धारण पत्तन के लिए सबसे ज्यादा फायदेमंद था, यह प्राधिकरण, अप्रैल, 2008 एवं नवम्बर, 2010 के आदेश में 1998-2003 एवं 2003-2008 के पंचवार्षिक के लिए निर्धारित लीज किराए को अंतिम रूप में मानने को प्रवृत्त होता है।

- (ii) पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए वीपीटी भूमि के लीज किराए का संशोधन वर्ष 2008 से नियत (इयू) हो चुका है। अनेक अनुस्मारकों के बाद तथा भारत सरकार के जहाज मंत्रालय की सलाह के अनुसार, वीपीटी ने लीज किराए के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव नवम्बर, 2011 में प्रस्तुत किया है। वीपीटी का दिनांक 16 नवम्बर, 2011 का प्रस्ताव तथा पत्तन द्वारा प्रस्तुत की गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण को इस विश्लेषण में माना गया है।
- (iii) पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लिए लीज किराए का निर्धारण करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण के लिए एमपीटी अधिनियम की धारा 111 के अंतर्गत भूमि निर्देश के रूप में मार्च, 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए शुल्क दिशा-निर्देशों के खंड 8 में यथा विनिर्धारित सरकार द्वारा समय समय पर जारी किए गए भूमिनीति दिशा-निर्देशों का पालन करना अनिवार्य है। वीपीटी भूमि के लीज किराया वर्ष 2008 से संशोधन के लिए इयू है। यदि वीपीटी ने पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराए के निर्धारण के लिए समय पर अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया होता तो वीपीटी की भूमि के लिए लीज किराया, 2004 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों का अनुसरण करते हुए निश्चित किया गया होता। वीपीटी ने इस बात की पुष्टि की है कि इसका प्रस्ताव, भारत सरकार द्वारा महापत्तनों के लिए घोषित भूमि नीति के अनुरूप है तथा इसे सभी महापत्तन न्यासों पर 13 जनवरी, 2011 से लागू किया गया है। इस संदर्भ में, यहाँ यह नोट करना प्रासंगिक है कि इस स्थिति को ध्यान में रखे बिना कि चाहे भूमि नीति दिशा-निर्देश 2004 के लागू होते अथवा 2010 के, भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए निर्धारित प्रक्रियाओं में तथा 2004 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों अथवा 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों के तहत इस प्रकार के बाजार मूल्य का 6% की दर पर लीज निर्धारण करने में कोई भिन्नता न आती।
- (iv) 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3 (1) (क) के अनुसार, भूमि के लिए दरों के मान की सिफारिश, पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता में पत्तन न्यासी बोर्ड द्वारा यथा निर्णित समिति द्वारा की जानी चाहिए। संदर्भाधीन वीपीटी के मामले में, समिति की अध्यक्षता वीपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में हुई पाई गई है, जैसा कि बोर्ड द्वारा निर्णय किया गया है। यह नोट करने योग्य है कि वीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाले बोर्ड ने वीपीटी द्वारा

प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया है। इसके अलावा, संदर्भाधीन मामले की संयुक्त सुनवाई के समय पत्तन के अध्यक्ष ने भाग लिया था। हमारे द्वारा उठाए गए विभिन्न प्रश्नों के वीपीटी के जवाब हमारे पास वीपीटी के अध्यक्ष के माध्यम से भेजे गए हैं। पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता में समिति एक प्रक्रियागत अपेक्षा है तथा इस मामले में किसी प्रकार के व्यतिक्रम से पत्तन द्वारा प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव के गुण-अवगुण प्रभावित नहीं होते हैं।

- (v) 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देश, पत्तन भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने तथा लीज किराए के लिए अपनाई जाने वाली कार्यप्रणाली एवं प्रक्रियाओं को बताते हैं। भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3 (1) के अनुसार, भूमि का बाजार मूल्य, किसी अथवा सभी कारकों को ध्यान में रखते हुए, जैसे (i) राज्य सरकार का कुल गुणक फलक मूल्य (रेडी रेकनर वैल्यू) (ii) पत्तन के इलाके में भूमि के लिए पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन देन की औसत दर, जिसमें 2% की वार्षिक बढ़त को जोड़ते हुए (iii) इसी प्रकार के लेन देनों के लिए पत्तन भूमि का उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य (iv) अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा निकाली गई दर तथा (v) अन्य कोई प्रासंगिक कारण, जैसा कि पत्तन द्वारा पहचाना गया हो, निर्धारित किया जा सकता है। इस प्रकार से निश्चित किया गया भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर लीज किराए का निर्धारण किया जाना है तथा इस दर को प्रति वर्ष 2% की दर से उस समय तक बढ़ाया जाना है, जब तक कि दर इस प्राधिकरण के अनुमोदन से संशोधित नहीं की जाती है।

कुछ अन्य महापत्तन न्यासों के लीज किराए के संशोधन के प्रस्तावों को अंतिम रूप देते समय इस प्राधिकरण ने यह महसूस किया कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि वह महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के तहत बाजार मूल्य का मूल्यांकन करे तथा किसी एक विकल्प के आधार पर लीज किराया निकाले, जो कि इसके लिए सबसे अधिक फायदेमंद हो। वीपीटी को अतः सलाह दी गई थी कि वह भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अंतर्गत भू-संपदाओं के बाजार मूल्यों का पुनर्मूल्यांकन करे तथा किसी एक विकल्प के आधार पर लीज किराया निकाला जाए जो उसके लिए सबसे अधिक फायदेमंद हो।

बताया गया है कि डीआरए द्वारा प्रस्तुत किया गया भूमि का मूल्य, इलाके में पंजीकृत वास्तविक बिक्री लेन-देन के मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है। पक्षों की भागेदारी न होने से किसी निविदा को अंतिम रूप नहीं दिया जा सका है। इसके अलावा, 1998-2003 एवं 2003-2008 के पंचवार्षिक के लिए लीज किराए के निर्धारण के दौरान, डीआरए से यथा प्राप्त भूमि मूल्यों की सिफारिश आरएफसी द्वारा की गई तथा इन पर उक्त दो पंचवार्षिकों के लिए किराया निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा विश्वास किया गया। इसी प्रकार से पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराया निश्चित करने के लिए वीपीटी ने अपने प्रस्ताव पर कार्रवाई की है।

यह नोट करने योग्य है कि वीपीटी ने अतीत में भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के उद्देश्य से अनुमोदित मूल्यांकक को नियुक्त करने के बजाए भूमि का मूल्य डीआरए से प्राप्त किया था। वीपीटी के लिए डीआरए से प्राप्त भूमि मूल्य, अनुमोदित मूल्यांकक से प्राप्त मूल्य के बराबर है।

ऐतिहासिक दृष्टि से, केवल डीआरए, वीपीटी का भूमि मूल्य प्रस्तुत करता है। इस परंपरा का निर्वहन आंध्र प्रदेश के राज्य में सभी सरकारी भूमियों के लिए समान रूप से किया जाता है, जैसा कि पत्तन द्वारा कार्यवाही के दौरान बताया गया।

इस प्रकार से, वीपीटी की संपदाओं के लिए लीज किराए के निर्धारण के लिए वीपीटी का प्रस्ताव, डीआरए से यथा प्राप्त भूमियों के मूल्य के आधार पर है। यह बताना यहाँ प्रासंगिक है कि भूमि के मूल्यांकन के लिए गठित समिति ने यह निर्णय किया है कि डीआरए से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर सभी क्षेत्रों के लिए भूमि के मूल्यों पर विचार किया जाए।

भूमि एक मूल्यवान संसाधन होने के कारण, पत्तन को प्रयास करना चाहिए कि वह अपनी भू-संपदाओं से अधिकतम आय सुनिश्चित करे। केवल एकमात्र दृष्टिकोण के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करना हमेशा सही स्थिति को नहीं दर्शाता है। तथापि, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि भूमि के मूल्यांकन के लिए गठित समिति ने यह निर्णय किया है कि डीआरए से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर सभी क्षेत्रों के लिए भूमि के मूल्य पर विचार किया जाए तथा वीपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन भी प्राप्त है और वीपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के संदर्भ में इस मामले में परामर्श किए गए किसी भी प्रयोक्ता से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। अतः इस बात को ध्यान में रखते हुए,

यह प्राधिकरण, डीआरए से प्राप्त भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर वीपीटी अपनी गणनाओं को आधार बनाते हुए अपनाए गए दृष्टिकोण के आधार पर विश्वास करने के लिए प्रवृत्त होता है। तथापि, यह नोट करने योग्य है कि वीपीटी ने दिशा-निर्देशों में यथा विनिर्धारित सभी विकल्पों के माध्यम से भविष्य में भूमि का मूल्यांकन करना परिकल्पित किया है।

- (vi) वीपीटी का प्रस्ताव, पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराया निर्धारित करने के लिए है। जिला राजस्व प्राधिकारियों (डीआरए) ने विभिन्न क्षेत्रों के लिए भूमि का मूल्य 1 दिसम्बर, 2010 को प्रस्तुत किया था, तथापि, वीपीटी ने पंचवार्षिक अवधि को दो भागों में अर्थात् 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि तथा दूसरा भाग 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक अलग अलग किया है। भूमियों के मूल्य को निर्धारित करने के लिए वीपीटी द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण तथा दोनों अवधियों के लिए प्रस्तावित लीज किराया निकालने को नीचे तालिकाबद्ध किया जाता है:

(क) 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए:

- (i) डीआरए से भूमि-मूल्यों के प्राप्त न होने के कारण पंचवार्षिक 1998-2003 से संबंधित भूमि के मूल्य से पंचवार्षिक 2003-2008 से संबंधित भूमि के मूल्य में प्रतिशतता वृद्धि को पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए भूमि मूल्य पर लागू किया जाता है ताकि 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए भूमि के मूल्य को निकाला जा सके।
- (ii) वीपीटी ने नवम्बर, 2011 के अपने प्रस्ताव में 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए इस प्रकार से निर्धारित किए गए भूमि के मूल्य पर 6% वार्षिक के लाभ को मानते हुए, विभिन्न क्षेत्रों के लिए लीज किराया प्रस्तावित किया है। तथापि, वीपीटी ने 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए इस प्रकार से निर्धारित किए गए भूमि के मूल्य पर 6% एवं 9% के प्रति वर्ष के लाभ को मानते हुए, विभिन्न क्षेत्रों के लिए लीज किराया प्रस्तावित किया है।

(ख) 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक की अवधि के लिए:

- (i) जैसा कि जिला राजस्व प्राधिकारियों द्वारा 1 दिसम्बर, 2010 को अधिसूचित किया गया था, सभी क्षेत्रों के लिए भूमि का मूल्य, आधार रूप है। डीआरए द्वारा यथा अधिसूचित भूमि के मूल्य को पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए डीआरए द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य से 12.5% की वृद्धि को दर्शाता है। विभिन्न क्षेत्रों के लिए इस प्रकार से प्राप्त किए गए प्रति एकड़ मूल्यों को वर्ग गज मूल्यों में बदला गया है।
- (ii) 12.5% की वृद्धि के बजाए, वीपीटी ने पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए डीआरए द्वारा निश्चित किए गए मूल्य से 15% की वृद्धि को माना है।
- (iii) इस प्रकार से निर्धारित किए गए भूमि के मूल्य पर 6% एवं 9% प्रति वर्ष के लाभ को ध्यान में रखते हुए, 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक की अवधि के लिए वीपीटी द्वारा विभिन्न क्षेत्रों के लिए लीज किराए का आकलन किया गया है।

(ग) दूसरे शब्दों में यदि कहें तो वीपीटी ने, दोनों अवधियों के लिए अर्थात्, 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक तथा 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक के लिए 6% एवं 9% के लाभ के आधार पर लीज किरायों के दो सेट प्रस्तावित किए हैं।

(vii) यद्यपि केन्द्रीय भंडारण निगम ने उल्लेख किया है कि डीआरए ने पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए मूलभूत दरों को अधिसूचित किया है, तथापि, इसने इस प्रकार की किसी अधिसूचना की प्रति प्रस्तुत नहीं की है। वीपीटी ने पुष्टि की है कि भूमियों के लिए डीआरए का मूल्यांकन, 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की बीच की अवधि के लिए उपलब्ध नहीं है। अतः बीच की अवधि के लिए डीआरए मूल्यों के अभाव में वीपीटी ने 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए भूमियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए पूर्ववर्ती पैराग्राफ में बताई गई कार्यप्रणाली के अनुसार, भूमि के मूल्यों में वृद्धि की गई बताई है। हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल)

समूह के हिस्से के रूप में कुछ प्रयोक्ताओं ने यह संकेत किया है कि जिला रजिस्ट्रार ने यह पाया है कि जब तक डीआरए द्वारा भूमि का मूलभूत मूल्यांकन बीच की अवधि के लिए उपलब्ध नहीं कराया जाता है, तब तक प्रभावी मूलभूत दरें सर्वथा उचित हैं। तथापि, यह नोट किया जाना चाहिए कि 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों में यह अपेक्षा की गई है कि भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर लीज किराया, प्रत्येक पांच वर्ष पर संशोधित किया जाए। भूमियों के वर्तमान मूल्यांकन के बिना पिछले पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए तथा परवर्ती अवधि (1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक) के लिए लागू मूलभूत दरों को जारी रखना भूमि नीति के दिशा-निर्देशों के अनुरूप प्रतीत नहीं होता है।

जैसा कि पहले वीपीटी को बताया गया है कि 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की बीच की अवधि के लिए भूमि के मूल्यांकन के लिए वीपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण से असामान्य स्थिति उत्पन्न हुई है, जहाँ 1 अप्रैल, 2008 से 31 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए इस प्रकार से तैयार किया गया भूमि का मूल्यांकन, डीआरए द्वारा 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च 2013 तक की परवर्ती अवधि के लिए 1 दिसम्बर, 2010 को प्रस्तुत किए गए मूलभूत मूल्यांकन की तुलना में अपेक्षाकृत अधिक पाया गया है। विशिष्ट अनुरोध के बावजूद, वीपीटी ने विसंगति को दूर करने के लिए अपने प्रस्ताव में संशोधन नहीं किया है।

भूमि एक विरल स्रोत होने के कारण इसका मूल्य सामान्यतः समय के साथ साथ बढ़ता रहता है। अतः वीपीटी द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण, जिसके द्वारा 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक की परवर्ती अवधि के लिए डीआरए द्वारा दिए भूमि मूल्य की तुलना में 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की पूर्ववर्ती अवधि के लिए अपेक्षाकृत उच्च भूमि मूल्य आकलित किया गया है, इस तर्क को झुटलाता है। वीपीटी ने न तो कोई कारण प्रस्तुत किया है और न ही उक्त दृष्टिकोण का औचित्य प्रस्तुत किया है। अतः यह प्राधिकरण, 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए लीज किराए को निर्धारित करने के लिए वीपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को स्वीकार करने की स्थिति में नहीं है। जैसा कि पहले बताया जा चुका है कि डीआरए द्वारा 1 दिसम्बर, 2010 को यथा अधिसूचित भूमि के मूल्य पर विचार करने के बजाए (जिसमें पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि के मूल्य से 12.5% की वृद्धि को

दर्शाया गया है) 1 दिसम्बर, 2010 से 31 मार्च, 2013 तक की अवधि के लिए भूमि के मूल्य का निर्धारण करने के लिए, वीपीटी ने पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि के मूल्य से 15% की वृद्धि सहित भूमि के मूल्य को माना है। हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) समूह के एक हिस्से के रूप में कुछ प्रयोक्ताओं ने वीपीटी के इस निर्णय पर कि 12.5% की वृद्धि के बजाए 15% की वृद्धि पर विचार करने पर प्रश्न उठाया है। इस संबंध में विशिष्ट प्रश्न के बावजूद वीपीटी ने डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि मूल्य पर विचार करने के कारण की न तो व्याख्या दी गई है और न ही वीपीटी द्वारा माने गए अपेक्षाकृत ऊँचे भूमि मूल्य का औचित्य प्रस्तुत किया है। डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए मूल्य के बजाए ऊँचे मूल्य पर विचार करने का दृष्टिकोण तब उपयुक्त होता, यदि डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए मूल्य ऐतिहासिक अवधि के होते। वीपीटी के मामले में, डीआरए के मूल्य 1 दिसम्बर, 2010 को उपलब्ध हैं तथा किराए का निर्धारण 1 अप्रैल, 2008 से किया जाना है। अतः उच्च मूल्य पर विचार करने का प्रश्न ही नहीं उठता। यह नोट करने योग्य है कि 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों में इस प्रकार से भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण विनिर्धारित नहीं है।

यद्यपि 1 अप्रैल, 2008 से 31 मार्च, 2013 तक की अवधि के लिए लीज किराया निर्धारित किया जाना है, फिर भी, डीआरए के मूल्य 1 दिसम्बर, 2010 को ही उपलब्ध हैं। इसलिए यह उपयुक्त होगा कि डीआरए के 1 दिसम्बर, 2010 के मूल्यों को उस स्तर पर लाया जाए, जो 1 अप्रैल, 2008 पर लागू हो सकें। भूमि नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3.1 (ग) में लीज किरायों में 2% प्रति वर्ष की बढ़त विनिर्धारित है। इसके अलावा, उपधारा 6.1.1 (क) (ii) में यह भी उल्लेख है कि 2% प्रति वर्ष की दर से पिछले वर्षों के लिए पंजीकृत वास्तविक लेन-देनों की औसत दर में बढ़त की जाए, ताकि भूमि के वर्तमान मूल्य को निकाला जा सके। अतः डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए विभिन्न क्षेत्रों के लिए 1 दिसम्बर, 2010 को विभिन्न क्षेत्रों के लिए भूमि के मूल्य की बढ़त को 2% प्रति वर्ष की दर से दो बार कम किया जाता है ताकि उन्हें 2008 के वर्ष के सामान्य मंच पर लाया जा सके। यह नोट करने योग्य है कि हालांकि कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) में दिनांक 9 अप्रैल, 2012 के प्रशुल्क आदेश सं० टीएमपी/15/2011-केपीटी के अंतर्गत खारी भूमियों के किराए का

निर्धारण करने के मामले में, जनवरी, 2012 की निविदाओं के अपफ्रंट प्रीमियम बढ़त को कम करने के उसी प्रकार के दृष्टिकोण को अपनाकर, जुलाई, 2010 के सामान्य मंच पर लाया गया। तदनुसार, वीपीटी में विभिन्न क्षेत्रों के लिए भूमि का मूल्य, वर्ष 2008 के मूल्य के अनुसार निकाला जाता है।

2010 के भूमि-नीति दिशा-निर्देशों की उपधारा 6.3 (1) (ख) में यह विनिर्धारित है कि दरों के मान, भूमि के बाजार मूल्य के 6% को प्रति वर्ष किराए के रूप में लेते हुए, निकाले जाएँगे। इसलिए, वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित किराए को निकालने के लिए 9% के लाभ-कारक का प्रश्न ही नहीं उठता। भूमि नीति दिशा-निर्देशों के प्रावधानों के अनुसार, केवल 6% प्रति वर्ष के लाभ कारक पर विचार किया जा सकता है।

वर्ष 2008 को इस प्रकार से निर्धारित किए गए भूमि के मूल्य पर 6% वार्षिक के लाभ पर विचार करते हुए 31 क्षेत्रों के लिए लीज किराया, पंचवार्षिक 2008- 2013 तक अर्थात् 1 अप्रैल, 2008 से 31 मार्च, 2013 तक के लिए निकाला गया है।

तथापि, यदि 1 अप्रैल, 2008 से 30 नवम्बर, 2010 तक की अवधि के लिए भूमि के मूल्यांकन के लिए रिकार्ड प्राप्त किए जाएँ तो वीपीटी इसके लिए स्वतंत्र होगा कि वह इस समय निश्चित किए गए लीज किराए की समीक्षा की अपेक्षा करे।

- (viii) यह स्मरण किया जाए कि अप्रैल, 2008 के तथा नवम्बर, 2010 के पूर्ववर्ती आदेशों में, पंचवार्षिक 1998-2003 एवं 2003-2008 के लिए लीज किरायों का निर्धारण करते समय, डीआरए द्वारा यथा प्रस्तुत भूमियों के मूल्य वर्ग गज के आधार पर थे तथा इसलिए लीज किराया भी वर्ग गज के आधार पर निर्धारित किया गया था। पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए लीज किराए का निर्धारण करने के लिए, यद्यपि डीआरए ने भूमि का मूल्य एकड़ आधार पर प्रस्तुत किया है, वीपीटी ने विभिन्न क्षेत्रों के लिए वर्ग गज के आधार पर किरायों को लगाने के वर्तमान यूनिट को जारी रखने का प्रस्ताव दिया हुआ बताया गया है, जो अनुमोदित है। तथापि, वीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह, वर्ग मीटर आधार की मीट्रिक प्रणाली पर लीज किराया निर्धारित करे, जैसा कि महापत्तन न्यासों के मामले में लीज किरायों के अगले संशोधन के दौरान प्राप्त किए जा रहे हों।

- (ix) उक्त स्थिति के आधार पर, वीपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई कार्यप्रणाली संशोधित की जाती है ताकि भूमि के लिए किराया निकाला जा सके। संशोधित कार्यप्रणाली **अनुलग्नक-1** के रूप में प्रस्तुत की गई है।

अधिकांश प्रयोक्ताओं ने वीपीटी भूमियों के किरायों में वृद्धि पर आपत्ति उठाई है। तथापि, पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए मार्च, 2008 को अनुमोदित बढ़ा हुआ किराया अब अनुमोदित किराए के साथ तुलना करने पर यह देखा गया है कि अब अनुमोदित किराया बढ़े हुए किराए की तुलना में 3% कम है। ऐसा इसलिए है कि यद्यपि लीज किराए ने बढ़त कारक के कारण वर्ष दर वर्ष वृद्धि को आकर्षित किया है, भूमि का मूल्य, किराए की बढ़त के अनुरूप नहीं है। यहाँ यह बताना प्रासंगिक है कि एक प्रयोक्ता ने अर्थात् विजाग जनरल कार्गो बर्थ प्राइवेट लिमिटेड (वीजीसीबीपीएल) ने, इस स्थिति का यह कहते हुए, अनुमोदन किया है कि भूमि के मूल्यांकन ने या तो ऋणात्मक वृद्धि को दर्शाया है या फिर 2008 से स्थिर रही है। 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देशों में यह अपेक्षा की गई है कि भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर प्रत्येक पांच वर्षों में लीज किराए में संशोधन किया जाए। वीपीटी ने, भूमि नीति दिशा-निर्देशों का पालन करते हुए, प्रस्ताव तैयार किया तथा लीज किराया, भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर है।

- (x) क्योंकि अनुमोदित लीज किराया वर्ष 2008 से प्रारंभ होने वाले पंचवार्षिक से संबंधित है, अतः लीज किराए को 1 अप्रैल, 2008 से पूर्व प्रभाव से अनिवार्यतः प्रभावी होना है। जैसा कि केन्द्रीय भंडारण कॉर्पोरेशन द्वारा यथा सूचित पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए मूलभूत दरों को निर्धारित करते समय डीआरए के पूर्वानुमान पर पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए वीपीटी ने लीज किराया अस्थायी तौर पर पहले से ही बढ़ा दिया है। यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि मार्च, 2010 में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा-निर्देशों के अनुसार, पांच वर्षों में एक बार मूलभूत दर में संशोधन अपेक्षित है। यह नोट करने योग्य है कि दिनांक 22 अप्रैल, 2008 के आदेश के अंतर्गत पंचवार्षिक 2003-2008 के लिए लीज किराए के पिछले संशोधन के दौरान, संशोधित लीज किराए भी पूर्वप्रभाव से प्रभावी हुआ था। इस संबंध में सरकार के स्पष्ट दिशा-निर्देशों को ध्यान में रखते हुए तथा अतीत में इस

संबंध में सरकार के स्पष्ट दिशा-निर्देशों को ध्यान रखते हुए तथा इस बात को स्वीकार करते हुए कि लीज किराए अतीत में पूर्व प्रभाव से निर्धारित किए गए थे, अतः वीपीटी का प्रस्ताव विभिन्न क्षेत्रों में उसकी भूमियों के संबंध में दरों का पूर्व प्रभाव से संशोधन, 1 अप्रैल, 2008 से स्वीकार किया जाता है। वीपीटी को सलाह दी जाती है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों के प्रकाश में तथा 1 अप्रैल, 2008 से भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख तक वीपीटी द्वारा अस्थायी तौर पर लगाई गई दरों के परिप्रेक्ष्य में बिलिंग का पुनर्समायोजन करे।

- 11.1 वीपीटी के विभिन्न क्षेत्रों की भूमियों के लिए संशोधित लीज किराए तथा शर्तें **अनुलग्नक-II** के रूप में संलग्न हैं।
- 11.2 संशोधित लीज किराए, 1 अप्रैल, 2008 से पूर्व प्रभाव से प्रभावी होंगे तथा ये पांच वर्षों के लिए लागू होंगे। दिया गया अनुमोदन उसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा वशर्त कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष तौर पर बढ़ाया न गया हो।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन II/4/143/12/असा.]

पंचवार्षिक 2008-2013 के लिए विद्याखापटनम पत्तन न्यास में विभिन्न क्षेत्रों के लिए लीज किरायों का निर्धारण

1 एकड़=4840 वर्ग गज

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
वेतन	1998-2003 के लिए नियुक्त किए गए अधिकारियों के वेतन	2004-2008 के लिए नियुक्त किए गए अधिकारियों के वेतन	1998-2003 के लिए नियुक्त किए गए अधिकारियों के वेतन	2008-2013 के लिए नियुक्त किए गए अधिकारियों के वेतन	वेतन	वेतन	वेतन	वेतन	वेतन	वेतन	वेतन
I-क	1350	2215	64%	3633	12061280	2492	2547	2547	132.42	2393.32	143.60
I-ग	1350	2215	64%	3633	12061280	2492	2547	2547	132.42	2393.32	143.60
I-घ	3000	2400	100%	4800	13060000	2700	2760	2760	165.60	2393.32	143.60
I-च	2000	2800	0%	2800	15246000	3150	3220	3220	193.20	2393.32	143.60
II-क	800	1800	40%	3920	15246000	3150	3220	3220	193.20	2393.32	143.60
II-ग	800	1800	25%	1256	5445000	1125	1150	1150	69.00	1080.45	64.83
II-घ	800	1800	25%	1256	5445000	1125	1150	1150	69.00	1080.45	64.83
II-च	800	1800	25%	1256	5445000	1125	1150	1150	69.00	1080.45	64.83
III	800	1800	63%	2119	7080920	1463	1495	1495	89.70	1405.07	84.30
III-क	800	1800	25%	1256	5445000	1125	1150	1150	69.00	1080.45	64.83
III-ग	800	1800	31%	1376	5716940	1181	1208	1208	72.48	1134.23	68.05
III-घ	800	1800	11%	1166	5716940	1181	1208	1208	72.48	1134.23	68.05
III-च	800	1800	21.2%	1375	5716940	1181	1208	1208	72.48	1134.23	68.05
IV	1100	1375	25%	2915	7487480	1547	1581	1581	94.86	1485.74	89.14
IV-क	800	1270	59%	1719	7487480	1547	1581	1581	94.86	1485.74	89.14
V	950	1050	11%	1166	6916360	1429	1461	1461	87.66	1372.41	82.34
VI-क	2800	2400	20%	2880	5716940	1181	1208	1208	72.48	1134.23	68.05
VI-ग	1300	2000	54%	3080	13068000	2700	2760	2760	165.60	2393.32	143.60
VII	800	1270	59%	2019	10890000	2700	2760	2760	165.60	2393.32	143.60
VIII	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	1461	87.66	1372.41	82.34
IX-क	800	1300	63%	2119	6916360	1429	1461	1461	87.66	1372.41	82.34
IX-ग	800	1270	59%	2019	7080920	1429	1461	1461	87.66	1372.41	82.34
X-क	5000	6000	20%	7200	6916360	1429	1461	1461	87.66	1372.41	82.34
X-ग	5800	6000	20%	7200	32670000	6750	6900	6900	414.00	6482.70	388.96
XI	450	1500	133%	4995	31670000	6750	6900	6900	414.00	6482.70	388.96
XII	1500	2400	60%	3840	8165080	1687	1725	1725	103.50	1620.19	97.21
XIII	2800	4600	64%	7544	13068800	2700	2760	2760	165.60	2393.32	143.60
XIII-क	800	4175	516%	21285	25047800	5175	5250	5250	317.40	4970.07	298.20
XIV	1350	2215	64%	3633	27462440	4641	4744	4744	284.64	4457.22	267.43
XV	800	1200	50%	1800	11572440	2791	2947	2947	152.82	2296.32	137.78
XVI		110000 प्रति वर्ष			65140000	1350	1360	1360	82.80	1296.54	77.79
					119219	29	29	29	1.76	27.63	1.66

अनुलग्नक-II

विशाखापटनम पत्तन न्यास की भूमि के लीज किराए की अनुसूची

क्षेत्र सं०	2008-2013 के पंचवार्षिक के लिए किराया
	(रु० वर्ग मज/वार्षिक)
I-क	143.60
I-ग	143.60
I-ख	155.58
II-ए1	181.52
II-ए2	181.52
II-ए3	64.83
II-बी	64.83
II-सी	64.83
III	84.30
III-ए	64.83
III-बी1	68.05
III-बी2	68.05
III-बी3	89.14
IV	89.14
IV-ए	82.34
V	68.05
VI-ए	155.58
VI-बी	129.65
VII	82.34
VIII	82.34
IX-ए	84.30
IX-बी	82.34
X-ए	388.96
X-बी	388.96
XI	97.21
XII	155.58
XIII	298.20
XIII-ए	267.43
XIV	137.78
XV	77.79
XVI शीर्षक (एक)	1.66

- निर्धारित दरें 1 अप्रैल, 2008 से प्रभावी होंगी।
- दरें 2% प्रति वर्ष की दर से तब तक बढ़ाई जाएंगी, जब तक कि दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं की जाती।
- लीज किराए को नियमित करने वाली अन्य शर्तें, 2010 की भूमि नीति के दिशा-निर्देशों के अनुसार होंगी, जो जहाज मंत्रालय द्वारा 13 जनवरी, 2011 से जारी की गई तथा जिनमें समय समय पर संशोधन किया जा सकता है।
- निचले स्तर के एवं जल जमाव क्षेत्र के मामले में, 25% की कटौती उक्त अनुसूची में निर्धारित लीज किराए में की जाएगी।
- 50 एकड़ एवं उससे ऊपर की भूमि के संबंध में 30% के लीज किराए में कटौती इन शर्तों के अधीन दी जाएगी कि लीज पर दिए गए प्लॉटों की परिधि में पट्टाधारियों द्वारा सड़क, जलनिकास, प्रकाश आदि की व्यवस्था की जाएगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 4th July, 2012

No. TAMP/63/2011-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust for revision of lease rentals for the Quinquennium 2008-2013 as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/63/2011-VPT****Visakhapatnam Port Trust****ORDER****Applicant**

(Passed on this 18th day of June, 2012)

This case relates to the proposal dated 16 November 2011 received from Visakhapatnam Port Trust (VPT) for revision of lease rentals for the quinquennium 2008-2013.

2. This Authority vide Order No.TAMP/41/2005-VPT dated 22 April 2008 had revised lease rentals for 19 zones of VPT lands for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008. Subsequently, this Authority vide Order No.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November 2010 had approved lease rentals for the remaining 12 zones for the said two quinquenniums.

3. The revision of lease rentals of VPT lands was overdue since the year 2008. The VPT was advised on several occasions to file its proposal for revision of its estate rentals. A letter was addressed to the Ministry of Shipping dated 14 January 2011 bringing out the concern that the few Ports delay submission of the rent revision proposals to this Authority and only seek extension of the validity of the existing rates. The Ministry was, therefore, requested to advise all the Major Port Trusts to file their proposals for revision of lease rentals well in advance before the expiry of the validity of their existing Scale of Rates. The Ministry of Shipping accordingly vide its letter dated 22 February 2011 directed all the Ports to submit their lease rental revision proposals to TAMP.

4. In this backdrop, the VPT vide letter dated 16 November 2011 has filed its proposal for revision of lease rentals for the quinquennium 2008-2013. The main points made by the VPT are as follows:

- (i). Port lands are valued by District Revenue Authorities (DRA) from long since and the periodicity of revision is for every five years i.e. quinquennially as per the guidelines issued by Government of India.
- (ii). The DRA was requested to furnish the Basic valuations for port lands for the quinquennium 2008-2013. However, due to non-receipt of the Basic valuations for the quinquennium 2008-2013 even after commencement of the quinquennium 2008-2013 and keeping in view that it may take considerable time for receipt of the same, it was considered to adopt the same percentage escalation for the quinquennium 2008-2013 on purely provisional basis as was adopted during last revision. The same was noted by VPT Board on 30 May 2008.
- (iii). A meeting was held by Joint Collector with VPT authorities wherein it was viewed that fixation of market values on square yard basis will become burdensome to the VPT lease holders as well as to the prospective lease holders who are not coming forward to lease hold the premises as the market value computed with square yard rate is soaring higher and higher and causing hardship to lease holders.
- (iv). In view of the above, the District Collector requested the District Registrar to furnish acre-wise Basic values/ Market values for the lands covered by VPT for the quinquennium 2008-2013.

In turn, the District Registrar has submitted to the Commissioner & Inspector General of Registration and Stamps, A.P. Hyderabad reporting that a separate value may be fixed in acreage rate under category of Industrial purpose by referring the matter to the Rectification of Anomalies Committee.

- (v). Thereupon, the Rectification of Anomalies Committee have worked out the Basic valuations (2008) on acreage basis with reference to the VPT lands which in turn has been forwarded to VPT vide the District Collector letter dated 15 July 2011 indicating the effective date of the rates as 1 December 2010. The value of land notified by the District Revenue Authorities communicated vide the said letter is based on the acreage basis considering land for industrial purpose. The value of land for the quinquennium 2008-13 shows 12.5% hike over the value of land for all the 30 zones except for land at Bheemili under zone XVI for which hike in the land value is 26.5% over the value of land considered by the TAMP while determining the last lease rental for the quinquennium 2003-08.
- (vi). The Land Policy for Major Ports - 2010 dated 13 January 2011, envisages that Scale of Rates for land will be recommended to the competent authority/ TAMP, by a Committee as decided by the Board headed by the Chairman of the Port Trust. As such, a Committee was constituted comprising of Deputy Chairman (VPT) as Chairman of the Committee and Joint Collector (VPT), District Registrar (VPT), Chief Engineer (VPT) and Deputy C.A.O (VPT) as Members.

The Committee in its meeting dated 16 September 2011 noted the rates notified by the District Revenue Authority and has made the following recommendations:

- (a). To adopt the basic value of land as notified by the District Revenue Authorities vide Lr. No. RC No.3028/2007/G-I, dated 15 July 2011 (i.e. 12.5% hike over the basic value of land considered for in the last revision for the previous quinquennium 2003-08 for all the 30 zones except for land at Bheemili under zone XVI for which hike proposed is 26.5%). The revised value of land will be effective from 1 December 2010.
- (b). Annual escalation of 2% to be followed for lease rental for the period from 01.12.2010 to 31.03.2013 in terms of the provisions of the Land Policy Guidelines, vide Clause No.6.3.1 (c).
- (vii). The VPT held its Board of Trustees meeting on 3 October 2011. The Board after going through the above recommendations of the said Committee has resolved the following:
 - (a). To consider 15% increase in land valuations w.e.f. 1.12.2010 over and above the basic valuations for the quinquennium 2003-08 (with an annual escalation of 2%) as against 12.5% hike recommended by the Committee based on the valuation of land provided by the District Revenue Authorities (with an annual escalation of 2% as per the land policy guidelines recommended) for all zones except Zone XVI Bheemili (M) where 26.5% increase recommended by the Committee is considered.
 - (b). For the intervening period i.e. from 1.4.2008 to 30.11.2010, consider the basic valuation rates as approved by the Board vide agenda No.1-18, dated 30.5.2008 with an annual escalation of 2% [Note: the VPT Board of Trustees decided to adopt escalation (in percentage) in the value of land obtained for the quinquennium 2003-08 over the immediate previous quinquennium 1998-2003 which was considered by the TAMP while revising the lease rentals] purely on provisional basis. (Sri. K.V. Krishna Kumar, Trustee, representing the Trade has expressed dissent on the rates adopted for the intervening period).

5. In this backdrop, the VPT has sought approval of this Authority for the schedule of rates for VPT lands for the quinquennium 2008-2013 i.e. provisional rates levied by the Port based on the approval from its Board from 1.4.2008 till 30.11.2010 and for the period thereafter from 1.12.2010 till 31.3.2013 15% increase over the value obtained for the previous quinquennium except for zone XVI at 26.5% increase. A comparative position of basic value of land considered in

the last revision for the previous quinquennium 1998-2003, 2003-08 vis-à-vis the basic value of land proposed by the VPT for the quinquennium 2008-13 is tabulated below:

Zone No.	Basic valuations per Sq. Yd. for 1998-2003 (as per TAMP approval)	Basic valuations per Sq. Yd. for 2003-2008 (as per TAMP approval)	% Hike adopted on the Basic valuation of 2003-2008 over 1998-2003 which applied to arrive the provisional Basic valuations from 1.4.2008 as per VPT Board Agenda I-18, dt. 30.5.2008. (Rounded to nearest point)	Basic valuations per Sq. yd. proposed by VPT Board on 30.10.2011 vide resolution No.86/2011-2012 to be effective for the intervening period from 1.4.2008 to 30.11.2010 for which TAMP's approval is required. (Rounded to nearest rupee)	Recommended by the Committee appointed by VPT		Proposed by the VPT	
					Basic valuations for 2008-2013 as received under cover of the District Collector letter Rc.No.3628/2007, G-1, dtd. 15.7.2011	On Acreage basis (₹ / acre)	Conversion to per Sq. Yd. (12.5% increase over 2003-08 valuation except Zone XVI-26.5% increase) (₹ / sq. yard)	Basic valuations per Sq. Yd. proposed by VPT Board on 30.10.2011 vide resolution No.86/2011-2012 to be effective from 1.12.2010 to 31.3.2013 (i.e. with 15% over and above the Basic valuations of 2003-2008) (₹ per sq. yard)
I-A	1350	2215	64%	3633	12061280	2492	2547	15%
I-B	1350	2215	64%	3633	12061280	2492	2547	15%
I-C	1200	2400	100%	4800	13068000	2700	2760	15%
II-A1	3000	2800	0%	2800	15246000	3150	3220	15%
II-A2	2000	2800	40%	3920	15246000	3150	3220	15%
II-A3	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
II-B	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
II-C	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
III	800	1300	63%	2119	7080920	1463	1495	15%
III-A	800	1000	25%	1250	5445000	1125	1150	15%
III-B1	800	1050	31%	1376	5716040	1181	1208	15%
III-B2	950	1050	11%	1166	5716040	1181	1208	15%
III-B3	650	1375	212%	2915	7487480	1547	1581	15%
IV	1100	1375	25%	1719	7487480	1547	1581	15%
IV-A	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
V	950	1050	11%	1166	5716040	1181	1208	15%
VI-A	2000	2400	20%	2880	13068000	2700	2760	15%
VI-B	1300	2000	54%	3080	10890000	2250	2300	15%
VII	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
VIII	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
IX-A	800	1300	63%	2119	7080920	1463	1495	15%
IX-B	800	1270	59%	2019	6916360	1429	1461	15%
X-A	5000	6000	20%	7200	32670000	6750	6900	15%
X-B	5000	6000	20%	7200	32670000	6750	6900	15%
XI	450	1500	333%	4995	8165080	1687	1725	15%
XII	1500	2400	60%	3840	13068000	2700	2760	15%
XIII	2800	4600	64%	7544	25047000	5175	5290	15%
XIII-A	800	4125	516%	21285	22462440	4641	4744	15%
XIV	1350	2215	64%	3633	11572440	2391	2547	15%
XV	800	1200	50%	1800	6534000	1350	1380	15%
XVI Bheemili (M)	--	110000 (per acre)	--	--	139219	139219 (per acre)	139219 (per acre) as recommended by the Committee	26.5%

Note: The port has furnished the basic value of land. It may be noted that lease rent is to be arrived applying 6% return on the market value of land as per the land policy guidelines issued by the Government in March 2004.

6. In accordance with the consultation process prescribed, the proposal dated 16 November 2011 was circulated to the users/ user organisations/ lessees (as forwarded by the VPT) for seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations/

lessees have been forwarded to the VPT as feedback information. The VPT vide its letter dated 31 May 2012 has furnished its remarks on comments of the users/ user organisations/ lessees.

7. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the VPT was requested vide our letter dated 3 April 2012 to furnish the information/ clarifications on some points. Subsequent to the joint hearing, the VPT vide its letter dated 28 May 2012 has furnished its reply on queries raised. Summary of query raised by us and the response of the VPT is brought out in the subsequent part of the note.

8.1. A joint hearing in this case was held on 17 April 2012 at the VPT premises. At the joint hearing, the VPT and the concerned users/ organisation bodies have made their submissions.

8.2. As decided at the joint hearing, the VPT was requested to furnish its response to the queries raised by us vide our letter dated 3 April 2012. After reminders, the VPT has furnished its response vide its letter dated 28 May 2012. The summary of the queries raised by us and reply furnished by the port are tabulated below:

Sl. No.	Queries raised by us	Reply furnished by the port
I.	GENERAL:	
(i).	It may be recalled that the Authority vide its Order no.TAMP41/2005-VPT dated 22 April 2008 and Order no.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November 2010 had provisionally approved the revised lease rate for lands at the 19 Zones and 12 Zones belonging to the VPT respectively for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 subject to the condition that the port would review the basic valuation under all the methods prescribed in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which would be most beneficial. Consequent upon such review, the VPT was required to review/readjust the billings made. We have not heard anything in this regard from VPT.	The Basic valuations proposed to Port lands by the District Revenue Authority for the Quinquenniums 1998-2003 and 2003-2008 to each zone have been thoroughly reviewed by the rate fixation committee (RFC) consisting of 1) Chairman/VPT as Chairman of the Committee 2) District Collector representing the District Revenue Authority and 3) Dy. Secretary representing the Ministry of Shipping and after examining/ reviewing the land valuations, the RFC made their recommendations for fixing the rates to each zone which will be most beneficial and the same have been placed before Port Trust Board and thereafter the Board's approval on the rates was sent to TAMP for which TAMP accorded approval. Hence, the rent bills claiming the differential amount for the relevant period as per the Basic value rates approved by TAMP for the Quinquenniums 1998-2003 and 2003-2008 have been preferred against all the respective lessees.
(ii).	The VPT to confirm that its proposal for determination of lease rentals for the quinquennium 2008-2013 is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and made applicable to all major port trusts vide MOS letter No.PT-11033/4/2009-PT with effect from 13 January 2011.	In conformity with the Land Policy Guidelines VPT obtained the Land valuations from the District Revenue Authority.
(iii).	VPT to also confirm that the rate structure proposed by the VPT is in accordance with end use as reflected in the Land Policy guidelines referred to above.	Yes.
(iv).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, the details thereof and the reasons therefor, to be furnished.	Not deviated.
(v).	The tariff filing forms viz., Form – 1, Form – 2A and Form – 2B require to be furnished	The proposal in detail now sent to TAMP for the current quinquennium 2008-2013 is in

	along with the proposal for revision of the Estate rentals is not found attached with the proposal. The VPT to furnish the said forms along with the requisite details, duly filled in.	similar lines to the previous quinquennium periods 1998-2003 and 2003-2008 for which TAMP accorded approval for SoR. No such formats as mentioned were asked for in the said previous quinquennium periods.
(vi).	As mentioned in Note 3 of Form - 1, the details of the leases granted by the port for commercial and other purposes, area-wise, separately for the last 3 years viz., 2009-10, 2010-11 and 2011-12, to be furnished.	The details of leases granted by the Port for commercial and other purposes, area-wise, separately for the last 3 years viz. 2009-10, 2010-11 & 2011-12 are being compiled and will be furnished to TAMP separately.
(vii).	VPT has not furnished the comparative position between the Current and the proposed Scale of Rates and conditionalities obtaining as required at Part 2 of Form - 1. The VPT to furnish a comparison of the existing and proposed rentals alongwith the existing and the proposed conditionalities in the prescribed format.	The percentage of hike in SoR (Schedule of Rates) for the current quinquennium 2008-13 with that of the previous quinquennium 2003-08 have since been indicated comparatively in the statements enclosed with the proposal.
(viii).	Note - 4 to Form - 1 requires a major port to confirm that Development Cost is allocated to land used by port and each category of rentable land at actuals or on pro-rata basis. The VPT has not mentioned anything in this regard. The original cost and the cost of development incurred subsequently for each category of land to be furnished. VPT to also state whether the Development cost has been allocated to the rentable land. The basis of allocation, whether at actuals or on pro-rata basis to be furnished.	In view of Govt. directions on SoR i.e. the rent proposed should not be lower than the prevailing market value, VPT is adopting the land valuations as furnished by the DRA basing on the prevailing market value as envisaged in assessing the land value i.e. basic values by DRA in which development cost etc. as indicated may not be in the procedure of the DRA in proposing the land values.
(ix).	The VPT to quantify and furnish the additional annual revenue estimated to be earned by it on account of the proposed lease rentals. In this regard, it is noteworthy that at the time of disposal of the General Revision proposal of VPT in February 2011, the additional income estimated to be earned by VPT from the proposed lease rentals had not been anticipated and as such the same has not been factored while deciding the general revision proposal of VPT. The VPT to, therefore, propose suitable adjustments in its existing Scale of Rates approved in February 2011, so as to ensure a revenue neutral position to VPT.	Additional revenue estimated on account of lease rentals as per the proposal submitted to TAMP in marginal, and as such, this may be evaluated during next revision of Scale of rates (SoR) which is due in April 2012.
II. VALUATION OF LAND:		
(i).	The Land Policy Guidelines stipulate that SOR for Land will be recommended by a Committee as decided by the Board headed by the Chairman of the Port Trust. In the VPT case in reference, the Committee is seen to be headed by the Dy. Chairman of VPT. Please comment.	VPT Board in its resolution No.54/2011-12 dt.6-8-2011 has constituted the Committee consisting of Dy. Chairman/VPT as Chairman of the Committee, Joint Collector, Vsp., District Registrar Vsp and the Chief Engineer /VPT and Sr. Dy. CAO / VPT as members. Accordingly, VPT submitted the valuations for 2008-13 received from DRA to the said committee for recommendations as per Land policy. Thereafter submitted the same to VPT Board and the proposal submitted to TAMP.
(ii).	Clause 6.3 (1) of the Land Policy guidelines of 2010 prescribes the various factors to be	

	reckoned with for determination of the market value of the port land. It is seen from the proposal that the VPT has determined the values of the land for all zones based on the data received from District Revenue Authorities (DRA) alone. In this context, the VPT to furnish the following:	
	(a). Clause 6.3 (1) (a) (ii) of the Land Policy guidelines of 2010 stipulates the average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity, as one of the factors for the purpose of assessment of market value of land. Therefore, the VPT to furnish the average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the various zones of VPT lands.	As per the procedure, VPT requested the DRA to furnish the land valuations who in turn processed the land values through the Department concerned i.e. Stamps & Registrations of A.P. Govt. and thus, the DRA furnished the zone wise land valuations of VPT and as such VPT obtaining the transaction details of average market value does not arise.
	(b). The reasons why the market value of the land has not been assessed based on the accepted tender rates as stipulated in Clause 6.3 (1) (a) (iii) of the Land Policy guidelines of 2010, to be explained. The accepted tender rates of port land for similar transactions may be furnished.	No tenders have been materialised, as there is no participation from the entrepreneurs in the tenders proposed by VPT in recent past.
	(c). The reasons as to why the VPT has not arrived at the market value of the landed estate by appointing an approved valuer, as stipulated in Clause 6.3 (1) (a) (iv) of the Land Policy guidelines of 2010, to be explained.	VPT had obtained the land valuations from DRA for the previous Quinquenniums 1998-2003 & 2003-2008 which were recommended by the RFC (Rate Fixation Committee) as most beneficial which in turn got approved by TAMP. In the same lines, proposal for the current Quinquennium 2008-2013 also processed and as such, obtaining market value through approved valuers separately does not arise.
(iii).	It may be recalled that the Authority at paragraph no. 13(xvi) of the Order no.TAMP/41/2005-VPT dated 22 April 2008 while provisionally fixing the rentals for the 19 zones had advised VPT to follow a more scientific and rational approach while formulating the proposal for revision of the lease rentals for different zones at the time of next revision in consistent with the applicable Government guidelines and also keeping in mind the various observation made by the users and the Authority in the said Order. However, it is seen that the VPT has determined the values of the land for all zones based on the data received from District Revenue Authorities (DRA) alone. The VPT to, therefore, assess the market value of its landed estate under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals for the quinquennium 2008-2013 based on the option which is most beneficial to it.	The Committee constituted has decided the values of the land for all zones based on the data received from DRA. VPT would take up the valuation of lands through all options envisaged in the guidelines duly keeping in view of the forth coming competition from the entrepreneurs for allotment of VPT land but at present all the tenders put forth in the recent past as per SoR as reserved price did not receive any response.
(iv).	With reference to assessment of market value of land based on the data obtained from the DRA, the VPT to furnish/ clarify the	

	following:	
	(a). The lease rentals for the landed estates of VPT is due for revision for the entire quinquennium 2008-2013, whereas the VPT has sought approval for the lease rentals for the period from 1 December 2010 to 31 March 2013, based on the basic valuation furnished by DRA as on 1 December 2010. For the period from 1 April 2008 to 30 November 2010, the VPT has sought approval for the lease rentals based on the valuation of the land derived by applying the same percentage hike seen in the lease rentals for the period 2003-2008 over 1998-2003 as provisionally approved in the last Order. This has led to an anomalous position where the valuation of land so worked out for the period from 1 April 2008 to 31 November 2010 is seen to be more as compared to the basic valuation furnished by DRA as on 1 December 2010 for the period from 1 December 2010 to 31 March 2013. The VPT to, therefore, review the proposal to eliminate the anomaly.	As regards the furnishing of Basic valuations communicated by the District Revenue Authorities, the same shall be effective from 1-12-2010 to 31-3-2013 and for the intervening period from 1-4-2008 to 30-11-2010 of the quinquennium 2008-2013 DRA have not furnished the valuations and as such the rates hiked by VPT Board got adopted for the said intervening period
	(b). The VPT to furnish a copy of the letter no.3628/2007, G-I dated 15 July 2011 received from the District Collector giving the basic valuation of lands for 2008-2013 as on 1 December 2010 for perusal.	Copy of letter dt.15-7-2011 received from the District Collector has been furnished.
	(c). The basis for considering a 12.5% increase in the basic valuation of land by DRA to be explained.	DRA after reviewing the land valuations through the anomaly committee as per the procedure laid down by Govt. of A.P. have proposed the land valuations which after comparing with the valuations fixed for previous quinquennium 2003-2008, the hike @ 12.5% has been resulted which valuations VPT has submitted to the committee for review and recommendations.
	(d). Though the DRA as well as the Committee formed by VPT have recommended a 12.5% increase in the basic valuation of land with effect from 1 December 2010, the VPT Board has resolved to consider 15% increase in the land valuation with effect from 1 December 2010. The reasons for considering a higher increase of 15% by the VPT Board to be explained and justified.	VPT Board after reviewing the details have proposed the hike @15% duly giving 2% escalation p.a. (compoundable) as applicable on SoR.
	(e). The basis for considering a 26.5% increase in the basic valuation of land at Zone XVI Bheemili (M) by DRA to be justified.	The Committee reviewed the valuation proposed by DRA with 26.5% increase in the basic valuation of land at Zone XVI Bheemili (M) which found beneficial and recommended for approval by TAMP.
	(f). Going by the increase of about 64% in the market value of lands in the previous quinquennium, the reported increase of 15% in the market value, that too after a gap of over 7 years, appears to be on a lower side. The major factors and the developments in the intervening period contributing to lower	DRA after reviewing the land valuations through the anomaly committee have proposed the land valuations, which VPT taking into consideration of DRA's land valuations has submitted to the committee for review and recommendations.

	growth in the market value of port lands may be highlighted. VPT to also ascertain the movement of price of lands in the vicinity to support its proposal of only 15% increase in values of port lands after a lapse of about 7 years.	
	(g). It has been mentioned in the Minutes of the Committee meeting that the Rectification of the Anomalies Committee have worked out the Basic valuations (2008) to the VPT lands which in turn have been forwarded to VPT by the District Collector letter RC. No.3628/2007, G-1 dated 15 July 2011, indicating the date of effect of rates as 1 December 2010. In this regard, VPT to explain why the basic valuation of 2008 has been considered to indicate the land valuation as on 1 December 2010.	While furnishing the land valuations (2008) of VPT by the DRA, it has been communicated that the revised values come into effect from 1-12-2010. Keeping in view of the date of adopting the land valuations (2008-2013) from 1-12-2010 as communicated by the DRAVPT Board has enhanced the hike proportionately from 12.5% to 15% duly giving 2% escalation p.a. (compoundable).
	(h). Further, it has been mentioned in the Minutes of the Committee meeting that the hike in basic valuations as notified by the DRA is noted to be in consonance with Clause 6.2.2.1(j) of the Land Policy Guidelines of 2010. It is relevant to mention here that Clause 6.2.2.1(j) of the Land Policy Guidelines stipulates that if land is leased on annual lease rental basis such rental should not be lower than the prevailing SOR/ rates approved by the competent authority. In this context, it is not clear as to how the basic valuation of land is in consonance with the Clause 6.2.2.1(j). Please clarify.	Land valuations (2008) of VPT as furnished by the DRA which are effective from 1-12-2010 stands at higher rate when compared with land valuations fixed for the previous quinquennium 2003-2008 and as such the rates proposed for approval of TAMP may not be lower with that of the approved rates of the previous quinquennium.
III.	SCALE OF RATES:	
	The VPT has furnished only the valuation of the lands for all the Zones. It has not furnished the proposed rentals. The VPT is, therefore, requested to furnish a self-contained draft Scale of Rates prescribing the lease rentals as well as the conditionalities governing the proposed lease rentals for its landed estates.	As per the procedure followed while submitting the proposal for the previous Quinquenniums where VPT has submitted the land valuations only and after review TAMP fixed the SoR (Schedule of Rates) i.e. 9% & 6% of the land valuation so submitted. In the same line, the proposal for the current quinquennium 2008-2013 has also been submitted. However, the rate i.e. 9% & 6% of the land value as per land policy guidelines for the quinquennium 2008-2013 are worked out herewith and furnished to TAMP as desired.

8.3. As decided at the joint hearing, the VPT was requested to clearly bring out the position that its action of allowing ad-hoc increase in the lease rentals for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010 based on its Board resolution is in line with the provisions of the MPT Act and the Land Policy Guidelines issued by the Government. The VPT was also requested to explain how it proposes to adjust the billing made by it for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010 based on the final approval of lease rentals.

In this regard, the VPT under cover of its letter dated 28 May 2012 has stated that as regards the furnishing of Basic valuations communicated by the District Revenue Authorities, the same shall be effective from 1 December 2010 to 31 March 2013 and for the intervening period from 1 April 2008 to 30 November 2010 of the quinquennium 2008-2013, since the valuations furnished by DRA are effective only from 1-12-2010 and as the rates hiked by VPT Board got

adopted for the said intervening period, the adjustment of billing already made for the said period may not arise.

9. At the joint hearing the East India Petroleum Pvt. Ltd. (EIPPL) has filed a written submission furnishing its comments on the proposal of VPT. The VPT vide its letter dated 31 May 2012 has furnished its remarks.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to totality of information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). Out of the total 31 zones of the estates of Visakhapatnam Port Trust (VPT), the lease rentals were provisionally approved for 19 zones in April 2008 and for the balance 12 zones in November 2010, for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008. The lease rentals were approved on provisional basis for the quinquenniums 1998-2003 and 2003-2008 for the said zones subject to the condition that the port would review the basic valuation under all the methods prescribed in the Land Policy guidelines of Government and derive lease rentals based on the one which would be most beneficial. Since the VPT had already started levying the rentals based on the basic valuation of the lands, it was also advised that consequent upon review of the basic valuation of land by VPT, the port may review/ readjust the billings made.

With regard to a query to furnish the details of the action taken by the port in this regard, the VPT has stated that zonal valuation of the Port lands for the Quinquenniums 1998-2003 and 2003-2008 proposed by the District Revenue Authority (which had been relied upon by this Authority at the time of fixation of provisional lease rentals for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008) had been thoroughly reviewed by the Rate Fixation Committee (RFC) of the Port. Based on the recommendations of the RFC and subsequent approval of the Board, the proposal was sent to the Authority for approval. The Authority has approved the lease rentals based on the basic value of the lands as proposed by the port. The VPT has further stated that bills claiming the differential amount have been preferred against all respective lessees.

From the submissions made by VPT, it appears that the VPT has not reviewed the valuation of land under all the methods prescribed in the Land Policy Guidelines as directed by this Authority in the Order of April 2008 and November 2010. However, given that the VPT has confirmed that the Rate Fixation Committee (RFC) under the chairmanship of the Chairman, VPT had thoroughly reviewed the land valuations furnished by DRA and that the land valuations as furnished by the DRA was the most beneficial to the port, this Authority is inclined to take the lease rentals prescribed for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 in the Orders of April 2008 and November 2010 as final.

- (ii). The revision of lease rentals of VPT lands for the quinquennium 2008-2013 is overdue since the year 2008. After several reminders and as per the advice of the Government in the Ministry of Shipping, the VPT in November 2011 has filed a proposal for revision of lease rentals. The proposal of VPT dated 16 November 2011 alongwith the additional information/ clarification furnished by the port is considered in the analysis.
- (iii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time as stipulated in Clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005, as a policy direction under Section 111 of the MPT Act, 1963. The lease rentals for the VPT lands are due for revision

from the year 2008. Had VPT filed its proposal on time for fixation of lease rentals for the quinquennium 2008-2013, the lease rentals for the VPT lands would have been fixed following the Land Policy Guidelines of 2004. The VPT has confirmed that its proposal is in line with the Land Policy for Major Ports announced by the Government of India and made applicable to all major port trusts with effect from 13 January 2011. In this context, it is relevant to note here that irrespective of the position whether the Land Policy Guidelines are of 2004 or 2010, there is no variation in the methods prescribed for determining the market value of lands and fixing lease rents @ 6% of such market values under the Land Policy Guidelines of 2004 or Land Policy Guidelines of 2010.

- (iv). As per Clause 6.3(1)(a) of the Land Policy guidelines of 2010, the Scale of Rates for the land is to be recommended by a Committee as decided by the Board of Trustees of the port headed by the Chairman of the port trust. In the VPT case in reference, the Committee is seen to be headed by the Dy. Chairman of VPT, as decided by the Board. It is noteworthy that the Board headed by the Chairman of the VPT has approved the proposal filed by the VPT. The proposal of the VPT has been forwarded to this Authority by the Chairman of the port. Further, the Chairman of the port has participated in the joint hearing of the case in reference. The replies of the VPT to the various queries raised by us have been forwarded to us by the Chairman of VPT. The Committee to be headed by the Chairman of the port is a procedural requirement and the deviation observed in this case does not appear to have affected the merit of the proposal filed by the port.
- (v). The Land Policy Guidelines of 2010 lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.

While finalizing the lease rental revision proposals of some of the other Major Port Trusts, this Authority felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. The VPT was, therefore, advised to re-assess the market values of its landed estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.

Reportedly, the value of the lands furnished by the DRA represents the value of the registered actual sale transactions in the vicinity. No tenders have materialised due to non-participation of the parties. Further, during the fixation of lease rentals for the quinquennium 1998-2003 and 2003-2008, the land values as obtained from DRA were recommended by the RFC and the same were relied upon by this Authority for prescribing rentals for the said two quinquenniums. The VPT has processed its proposal for fixing lease rent for the quinquennium 2008-2013 in a similar manner.

It is noteworthy that the VPT has in the past, instead of engaging an approved valuer for the purpose of determining the market value of the land has obtained values of the land from the DRA. For VPT, land values obtained from the DRA is akin to value obtained from the approved valuer. Historically, only DRA furnishes value of VPT lands. This practice is followed uniformly for all Government lands in the state of Andhra Pradesh, as reported by the port during the proceedings.

Thus, the proposal of VPT to determine the lease rental for its estates is based on the values of the lands as obtained from the DRA. It is relevant to mention here that the Committee constituted for valuation of land has decided to consider the values of land for all zones based on the data received from the DRA.

Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position. Nevertheless, taking into account the position that a Committee constituted for valuation of land has decided to consider the values of land for all zones based on the data received from the DRA and that the proposal of VPT has the approval of its Board of Trustees and also taking into account that there is no objection from any of the users consulted in this case, with regard to the approach adopted by the VPT, this Authority is inclined to rely upon the approach adopted by VPT to base its calculations based on the market value of the land obtained from the DRA. It is, however, noteworthy that VPT has envisaged to take up the valuation of lands through all options as stipulated in the guidelines, in future.

- (vi). The proposal of VPT is for fixation of lease rentals for the quinquennium 2008-2013. Since the District Revenue Authorities (DRA) have furnished the value of land for the various zones as on 1 December 2010, the VPT for the purpose of fixing the lease rentals, has segregated the quinquennium period into two parts i.e. for a period from 1 April 2008 to 30 November 2010 and the other as 1 December 2010 to 31 March 2013. The approach adopted by VPT to determine the value of the lands and to arrive at the proposed lease rentals for both the periods is summarized below:

(a). For the period from 1 April 2008 to 30 November 2010:

- (i). In the absence of land values from DRA, the percentage increase in the value of the land relating to the quinquennium 2003-2008 over the value of land relating to the quinquennium 1998-2003, is applied on the land value for the quinquennium 2003-2008 to arrive at the value of land for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010.
- (ii). The VPT in its proposal of November 2011 has proposed lease rentals for the various zones by considering a yield of 6% per annum on the value of land so determined for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010. However, the VPT while responding to the queries has proposed lease rentals for the various zones by considering a yield of 6% and 9% per annum on the value of land so determined for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010.

(b). For the period from 1 December 2010 to 31 March 2013:

- (i). The value of land for all the zones as notified by the District Revenue Authorities as on 1 December 2010 is taken as base. The value of the land as notified by the DRA as on 1 December 2010 is seen to be an increase of 12.5% over the value of the land fixed by the DRA for the quinquennium 2003-2008. The per acre values so obtained for the various zones are converted into square yard values.
- (ii). Instead of 12.5% increase, the VPT has considered an increase of 15% over the value of the land fixed by the DRA for the quinquennium 2003-2008.
- (iii). By considering a yield of 6% and 9% per annum on the value of land so determined, the lease rental for the various zones has

been arrived by VPT for the period from 1 December 2010 to 31 March 2013.

- (c). In other words, the VPT has proposed two sets of lease rentals based on the yield of 6% and 9% for both the period i.e. 1 April 2008 to 30 November 2010 and 1 December 2010 to 31 March 2013.
- (vii). Though the Central Warehousing Corporation has stated that the DRA has notified the basic rates for the quinquennium 2008-2013, it has not furnished copy of any such notification. The VPT has confirmed that the DRA valuation for lands is not available for the intervening period between 1 April 2008 to 30 November 2010. Hence, in the absence of the DRA values for the intervening period, the VPT has reported to have hiked the land values as per the methodology explained in the preceding paragraph to determine the value of lands for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010.

Some of the users forming part of the Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) group have pointed out that the District Registrar has observed that till basic valuation of land by DRA is available for the intervening period, the basic rates in force will hold good. However, it is to be noted that the Land Policy Guidelines of 2010 requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. Continuing with the basic rates applicable for the previous quinquennium 2003-2008 for the subsequent period (1 April 2008 to 30 November 2010) without fresh valuation of lands does not appear to be in line with the Land Policy Guidelines.

As pointed out to VPT earlier, adoption of the approach by VPT for valuation of its land for the intervening period 1 April 2008 to 30 November 2010 has led to an anomalous position where the valuation of land so worked out for the period from 1 April 2008 to 31 November 2010 is seen to be higher as compared to the basic valuation furnished by DRA as on 1 December 2010 for the subsequent period from 1 December 2010 to 31 March 2013. In spite of a specific request, the VPT has not reviewed its proposal to remove the anomaly.

Land being a scarce resource, its value generally tends to appreciate over a period of time. Therefore, the approach adopted by VPT, whereby higher land value is worked out for the earlier period 1 April 2008 to 30 November 2010 as compared to land value as given by DRA for the subsequent period 1 December 2010 to 31 March 2013 defies logic. The VPT has not furnished any reasons nor justified the said approach. Hence, this Authority is not in a position to accept the approach adopted by VPT to determine the lease rentals for the period 1 April 2008 to 30 November 2010.

As brought out earlier, to determine the value of the land for the period from 1 December 2010 to 31 March 2013, instead of considering the value of the land as notified by the DRA as on 1 December 2010 (which reflected an increase of 12.5% over the value of the land furnished by the DRA for the quinquennium 2003-2008), the VPT has considered land values with an increase of 15% over the value of the land furnished by the DRA for the quinquennium 2003-2008. Some of the users forming part of the Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) group have questioned the decision of the VPT to consider an increase of 15% as against the increase of 12.5%. In spite of a specific query in this regard, the VPT has not explained the reason for considering land values other than that furnished by the DRA nor justified the higher land values considered by it. The approach of considering a higher value other than the value furnished by the DRA would have been appropriate, had the values furnished by the DRA been for a historic period and the rentals were to be fixed for the future period. In case of VPT, the DRA values are available as on 1 December 2010 and the rentals are to be fixed from 1 April 2008. Therefore, the question of considering a higher value does not arise. It

is noteworthy that the Land Policy Guidelines of 2010 do not stipulate determination of market value of land in such a manner.

Though the lease rentals are to be prescribed for the period from April 2008 to 31 March 2013, the DRA values are available as on 1 December 2010 only. Therefore, it may be appropriate to bring the DRA values as on 1 December 2010 to the level that may prevail as on 1 April 2008. Clause 6.3.1(c) of the Land Policy Guidelines stipulates an escalation of 2% per annum in the lease rentals. Also, Clause 6.1.1(a)(ii) makes a mention about escalating the average rate of registered actual transactions for the past years by 2% per annum so as to arrive at the present value of land. Therefore, the value of land for the various zones furnished by DRA as on 1 December 2010 is de-escalated twice by 2% per annum so as to bring them to a common platform as of the year 2008. It is noteworthy that even in case of fixation of rentals for the salt lands at Kandla Port Trust (KPT) vide tariff Order no.TAMP/15/2011-KPT dated 9 April 2012, the upfront premium of tenders of January 2012 was brought to a common platform as of July 2010 by adopting a similar approach of de-escalation. Accordingly, value of land for the various zones at VPT is arrived as of the year 2008.

Clause 6.3(1)(b) of the Land Policy Guidelines of 2010 stipulates that the Scale of Rates shall be arrived at by taking 6% of the market value of the land as rent per annum. Therefore, the question of a yield factor of 9% to arrive at the rentals, as proposed by the VPT, does not arise. Only a yield factor of 6% per annum can be considered as per the provisions of the Land Policy Guidelines.

By considering a yield of 6% per annum on the value of land so determined as of the year 2008, the lease rental for the 31 zones has been arrived for the quinquennium 2008-2013 i.e. from 1 April 2008 to 31 March 2013.

However, if records for valuation of land for the period from 1 April 2008 to 30 November 2010 are obtained, it will be open for the VPT to seek review of the lease rentals fixed now.

(viii). It may be recalled that in the earlier Orders of April 2008 and November 2010 fixing lease rentals for the quinquenniums 1998-2003 and 2003-2008, the value of the lands as furnished by the DRA was on square yard basis and therefore, lease rentals were also prescribed on square yard basis. For fixation of lease rentals for the quinquennium 2008-2013, though the DRA has furnished the values of land on acreage basis, the VPT is seen to have proposed to continue with the existing unit of levy of rentals for the various zones on square yard basis, which is approved. However, the VPT is advised to prescribe lease rentals on metric system of square metre basis, as obtaining in the case of other major port trusts, during the next revision of its lease rentals.

(ix). Based on the above position, the workings furnished by VPT to arrive at the rentals for the land is modified. The modified workings are furnished as **Annex - I**.

Majority of the users have objected to the hike in the rentals of the VPT lands. However, on comparison of the escalated rentals approved for the quinquennium 2003-2008 as of March 2008 with the rentals approved now, it is seen that the rentals approved now are 3% less than the escalated rentals. This is because though the lease rentals have attracted a year on year increase due to the escalation factor, the value of land does not appear to have moved in tandem to the escalation in the rentals. It is relevant to mention here that even one of the user viz., Vizag General Cargo Berth Private Limited (VGCBL) has endorsed this position stating that the land valuations have either shown negative growth or are stagnant since 2008. The Land Policy Guidelines of 2010 requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The VPT has framed the proposal following the Land Policy Guidelines and the lease rentals are based on the market value of the land.

- (x). Since the lease rentals approved relate to the quinquennium commencing from the year 2008, the lease rentals have to necessarily take effect retrospectively from 1 April 2008. The VPT has already provisionally enhanced the lease rentals for the quinquennium 2008-2013, in anticipation of DRA fixing the basic rates for the quinquennium 2008-2013, as reported by Central Warehousing Corporation. It is also relevant to mention that the guidelines issued by the Government in March 2010 require revision of the base rate once in five years. It is noteworthy that during the last revision of lease rentals for the quinquennium 2003-2008 vide Order dated 22 April 2008, the effect for the revised lease rentals was also given retrospectively. In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that the lease rentals were prescribed with retrospective effect in the past, the proposal of the VPT for retrospective revision of rates in respect of its lands at various zones with effect from 1 April 2008 is accepted. The VPT is advised to readjust the billing, in the light of the rates approved by this Authority and the rates provisionally levied by the VPT from 1 April 2008 till the date of notification of the Order in the Gazette of India.

11.1. The revised lease rentals for Lands at various Zones of VPT alongwith the conditionalities is attached as **Annex - II**.

11.2. The revised lease rentals will come into effect retrospectively from 1 April 2008 and will be in force for five years. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

RANI JADHAV, Chairperson
[ADVT. III/4/143/12/Exty.]

Annex - I

DETERMINATION OF LEASE RENTALS FOR THE VARIOUS ZONES AT USAKHAPATNAM PORT TRUST FOR THE QUINQUENNIAL 2008 - 2013.

1 Acre = 4840 sq. yards

Zone No.	AS GIVEN BY VPT					AS MODIFIED BY TAMP					
	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Basic valuations relied upon for fixing rentals for 1998-2003	Basic valuations relied upon for fixing rentals for 2003-2008	Percentage increase in land values in 2003-2008 over 1998-2003	Applying the same % to arrive at land values in period 01.04.2008 to 30.11.2010 of the quinquennium 2008-2013 (5 = 3 + (3 * 4))	Rentals proposed by VPT for 01.04.2008 to 30.11.2010 (6 = 5 * 6%)	Basic valuations received under cover of the District Collector letter Rc.No.3623/2007, G 1, dtd. 15 July 2011 as on 1 December 2010.	Conversion of the per acre land values in Square yard (8 = 7 / 4840 sq yard)	Escalation of the land values by 2% (9 = 8 + (3 * 2%))	Rentals proposed by VPT for 01.12.2010 to 31.03.2013 (10 = 9 * 6%)	Value of land as on December 2010 de-escalated twice (11 = 2 * 96.04%)	Rentals approved for the quinquennium 2008-2013 (12 = 11 * 6%)
	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / sq. yd.)	%	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / acre)	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / sq. yd.)	(Rs. / sq. yd.)
I-A	1350	2215	64%	3633	217.98	12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
I-B	1350	2215	64%	3633	217.98	12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
I-C	1200	2400	100%	4800	288.00	13068000	2700	2780	165.60	2593.08	155.58
II-A1	3000	2800	0%	2800	168.00	15246000	3150	3230	193.20	3025.26	181.52
II-A2	2000	2800	40%	3920	235.20	15246000	3150	3230	193.20	3025.26	181.52
II-A3	800	1000	25%	1250	75.00	5445000	1125	1150	69.00	1080.45	64.83
II-B	800	1000	25%	1250	75.00	5445000	1125	1150	69.00	1080.45	64.83
II-C	800	1000	25%	1250	75.00	5445000	1125	1150	69.00	1080.45	64.83
III	800	1300	63%	2119	127.14	7080920	1463	1495	89.70	1405.07	84.30
III-A	800	1000	25%	1250	75.00	5445000	1125	1150	69.00	1080.45	64.83
III-B1	800	1050	31%	1376	82.56	5718040	1181	1208	72.48	1134.23	68.05
III-B2	950	1050	11%	1166	69.96	5718040	1181	1208	72.48	1134.23	68.05
III-B3	950	1050	11%	1166	69.96	5718040	1181	1208	72.48	1134.23	68.05
IV	1100	1375	25%	2015	174.90	7487400	1547	1581	94.86	1485.74	89.14
IV-A	800	1270	59%	2019	121.14	7487400	1547	1581	94.86	1485.74	89.14
V	950	1050	11%	1166	69.96	5718040	1181	1208	72.48	1134.23	68.05
VI-A	2800	2400	50%	2980	172.80	13068000	2700	2780	165.60	2593.08	155.58
VI-B	1300	2300	54%	3080	184.80	10890000	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
VII	800	1270	59%	2019	121.14	5916350	1423	1461	87.66	1372.41	82.34
VIII	800	1270	59%	2019	121.14	5916350	1423	1461	87.66	1372.41	82.34
IX-A	800	1300	63%	2119	127.14	6916350	1423	1461	87.66	1372.41	82.34
IX-B	500	1270	59%	2019	121.14	6916350	1423	1461	87.66	1372.41	82.34
X-A	5000	6000	20%	7200	432.00	32870000	6750	6900	414.00	6432.70	388.96
X-B	5000	6000	20%	7200	432.00	32870000	6750	6900	414.00	6432.70	388.96
XI	450	1500	333%	4985	299.70	5165000	1867	1900	103.50	1620.19	97.21
XII	1500	2400	60%	3840	230.40	8165000	1867	1900	103.50	1620.19	97.21
XIII	2800	4500	64%	7544	452.64	12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
XIII-A	800	4125	516%	21285	127.16	12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
XIV	1350	2125	57%	3375	200.16	12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
XV	800	1200	50%	1800	108.00	5445000	1125	1150	69.00	1080.45	64.83
XVI	-	1100.00 per acre	-	-	-	12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60
Bheemlit (M)						12081250	2452	2547	152.82	2393.32	143.60

Annex - II

SCHEDULE OF LEASE RENT OF LAND BELONGING TO THE VISAKHAPATNAM PORT TRUST

Zone No.	Rentals for the quinquennium 2008-2013
	(Rs. / sq. yard / annum)
I-A	143.60
I-B	143.60
I-C	155.58
II-A1	181.52
II-A2	181.52
II-A3	64.83
II-B	64.83
II-C	64.83
III	84.30
III-A	64.83
III-B1	68.05
III-B2	68.05
III-B3	89.14
IV	89.14
IV-A	82.34
V	68.05
VI-A	155.58
VI-B	129.65
VII	82.34
VIII	82.34
IX-A	84.30
IX-B	82.34
X-A	388.96
X-B	388.96
XI	97.21
XII	155.58
XIII	298.20
XIII-A	267.43
XIV	137.78
XV	77.79
XVI Bheemili (M)	1.66

(i). The rates prescribed shall be applicable with effect from 1 April 2008.

(ii). The rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the competent authority.

(iii). The other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines of 2010 issued by the Ministry of Shipping with effect from 13 January 2011, and as may be amended from time to time.

(iv). In case of low lying and water logged areas, a reduction of 25% shall be granted in the lease rent prescribed in the above schedule.

(v). A reduction of 30% in lease rents will be granted in respect of larger extents of land of 50 acres and above subject to the conditions that road, drainage, illumination, etc., developed by the lessees in the periphery of the leased plots is for common usage by other lessees and the VPT.